

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 I

I. MEMORIA INFORMATIVA



ÍNDICE

TÍTULO I. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

1.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE CON ANTERIORIDAD

- 1.1.1 Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TRLOTENC).
- 1.1.2 Régimen relativo a la Protección del Patrimonio Cultural en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TRLOTENC).
- 1.1.3 Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

1.2 SITUACIÓN DEL TERRITORIO

1.3 CONDICIÓN SOCIO-ECONÓMICA

1.4 DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE

1.5 DESCRIPCIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL DE CANARIAS.

1.6 IDENTIFICACIÓN EN EL ÁMBITO LOS USOS A LOS QUE ESTUVIERAN DESTINADOS

1.7 SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

1.8 ASPECTOS RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

1.9 INFORMACIÓN CATASTRAL

TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

2.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL APLICABLES

- 2.1.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

2.2 ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

- 2.2.1 Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana
- 2.2.2 Cabildo Insular de Tenerife

TÍTULO III. LEGISLACIÓN APLICABLE Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

3.1 NORMATIVA Y RECOMENDACIONES COMUNITARIAS E INTERNACIONALES



3.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

- 3.2.1 Legislación sectorial estatal
- 3.2.2 Legislación sectorial autonómica

3.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

3.4 OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

- 3.4.1 Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030, la Agenda Urbana Española y la Agenda Canaria de Desarrollo Sostenible 2030
- 3.4.2 El principio de desarrollo sostenible

TITULO IV. ESTUDIOS PREVIOS SOBRE EL INMUEBLE

4.1 ESTUDIO PREVIO DE CARÁCTER HISTÓRICO Y CULTURAL

4.2 ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

TITULO V. CONSULTA PÚBLICA

5.1 INTRODUCCIÓN

5.2 FORMAS DE PARTICIPACIÓN

5.3 ANÁLISIS DE LOS CUESTIONARIOS Y SUGERENCIAS



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



Se remite a los **Planos I.2 “Planeamiento vigente con anterioridad”** (Escala 1:2.000), incorporado a los Planos del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.

1.1.2 Régimen relativo a la Protección del Patrimonio Cultural en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TRLOTENC).

1. El catálogo que integra el PGO-2004 –coincidente con el catálogo del PGO-2000– fue elaborado en la tramitación de dicho documento conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

2. Las determinaciones urbanísticas relativas al patrimonio histórico o cultural están reguladas en los siguientes artículos de las normas urbanísticas del PGO-2004:

- **artículos 66 a 71** del Capítulo VII “*Condiciones de protección del patrimonio histórico*”, del Título Segundo.
- **artículo 223** de la Sección 28 “*Condiciones para el grupo de edificaciones singulares*”, del Capítulo II del Título Cuarto.
- **artículos 238 a 254** del Capítulo I “*Condiciones de protección del patrimonio histórico*” del Título Quinto.

3. Las edificaciones catalogadas en el PGO-2004 –conforme a lo indicado en el artículo 71 de las normas urbanísticas– son las que figuran en los **Planos P.3 del Catálogo y en las fichas del catálogo**. Se remite al **Plano I.2.4. P3 39-D Catálogo de Protección del TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**.

4. Conforme a los artículos anteriormente mencionados, los inmuebles catalogados aparecen en los planos P3, diferenciándose las siguientes **categorías de protección**:

- Protección Monumental 1 y 2
- Protección Estructural 1, 2 y 3
- Protección Ambiental 1, 2 y 3

5. En otras protecciones se distingue: el ámbito de influencia de elemento catalogado, elemento de vegetación catalogado y camino a proteger.

6. Y a través de su ficha se identifica: su denominación, nivel de protección, dirección postal, propietario, cronología, valor, estado de conservación, interés patrimonial, uso, tipología edificatoria.

1.1.3 Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico

1. El artículo 146.3 de la LSENPC establece que: “*Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de*



Canarias, se registrarán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca”.

2. El ámbito objeto de esta modificación está integrado en el área de influencia delimitado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, aprobado definitivamente y de forma parcial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de julio de 2005 (en lo sucesivo PEPCH), en desarrollo del PGO-2004.

3. El artículo 7 de la Ordenanza del PEPCH define el “Área de influencia (Zona Tampón UNESCO) (AI-ZT) como sigue: *“Área circundante al Conjunto Histórico, constituida por la zona urbana de expansión entorno al núcleo original definida por UNESCO en la Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad. Su función principal consiste en garantizar la transición urbana sin sobresaltos desde la edificación del Conjunto Histórico, hacia las nuevas zonas de crecimiento de la edificación, en los términos del artículo 26.2 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias”.*

4. Mediante Circular de este O.A., de fecha 14 de octubre de 2008, relativa a los criterios de aplicación de la normativa del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico a determinadas parcelas situadas en la denominada “Área de Influencia”, entre las que se incluyen las parcelas situadas en el entorno de la Ermita de San Benito; disponiéndose lo siguiente:

“(…)

2º.- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Protección en la ordenación establecida en el vigente Plan General de Ordenación, supone incorporar a determinadas parcelas la normativa relativa a:

- *altura máxima*
- *agregación máxima de parcelas permitida en nueva edificación*
- *frente máximo permitido por agregación de parcelas en nueva edificación*
- *alineaciones*
- *materiales y diseño de fachadas.*

3º.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se pasa a describir, de manera pormenorizada y por zonas geográficas, la normativa del Plan Especial de Protección que debe aplicarse:

“(…)

B) Parcelas situadas en el entorno de la Ermita de San Benito: manzana situada entre la calle Marqués de Celada, Avenida Lucas Vega, calle Montaraz y Plaza de San Benito, así como el frente sur de la calle Marqués de Celada frente a la manzana descrita:

- *Será de aplicación lo dispuesto en el plano de alturas máximas de la edificación del P.E.P. y que modifica lo dispuesto por el Plan General en algunas de ellas.*
- *Será de aplicación lo dispuesto en los planos de agregación máxima y frente máximo de parcelas en nueva edificación.*



- *Será de aplicación lo dispuesto por el plano de alineaciones y rasantes del P.E.P. y que en este entorno viene a conservar, prácticamente, en su integridad, la alineación dominante en la actualidad.*
- *Será de aplicación lo dispuesto por el Capítulo IV, Título V (artículos 104 a 123) de la Ordenanza de Protección en lo relativo a los elementos constructivos, decorativos y formales.*
- *El resto de condiciones de la edificación – ej. Superficie mínima de parcela, parcela residual, condiciones de posición, volumen y forma, régimen de usos -, en lo que no sea contradictorio con el P.E.P., serán las determinadas en el Plan General de Ordenación.*

En el entorno de la Plaza de San Benito, y respecto de lo dispuesto por el Plan General de Ordenación, el Plan Especial modifica el trazado del Espacio Libre, por cuanto, el referido libre no se extiende a las edificaciones situadas en la trasera de la Ermita, que si bien no están catalogadas si están dentro del perímetro de delimitación del B.I.C.. Asimismo, en el encuentro de la Plaza con la Avenida Lucas Vega se retranquea la línea de disposición de la edificación.

En cualquier caso será preceptivo considerar el perímetro de protección del B.I.C. de la Ermita de San Benito, y en consecuencia, la preceptiva solicitud de informe al Cabildo Insular”.

5. El artículo 83.3 de la LSENPC dispone que: *“Los instrumentos de ordenación se rigen por los principios de jerarquía, competencia y especialidad. En el caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones ambientales sobre las territoriales y las urbanísticas”.*

6. El PEPCH modifica en el ámbito de influencia algunas determinaciones del PGO-2004 (entre otras: reducción de alturas, respecto a la parcelación y ajuste de alineaciones), con la finalidad de garantizar la transición urbana desde la edificación del Conjunto Histórico, hacia las nuevas zonas de crecimiento de la edificación, tal y como señala el artículo 7 de la Ordenanza del PEPCH.

7. Los planos de ordenación de esta modificación recogen en el área de influencia la ordenación aprobada por el PEPCH, que prevalece en dicho ámbito sobre la ordenación del PGO-2004, por aplicación del principio de especialidad y por prevalecer las determinaciones ambientales –entre las que se encuentran las de patrimonio histórico-cultural según la LEA– sobre las urbanísticas, conforme dispone el citado artículo 83.3 de la LSENPC; además, de lo señalado en la Circular de este O.A. relativa a los criterios de aplicación de la normativa del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico a determinadas parcelas situadas en la denominada “Área de Influencia”.



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

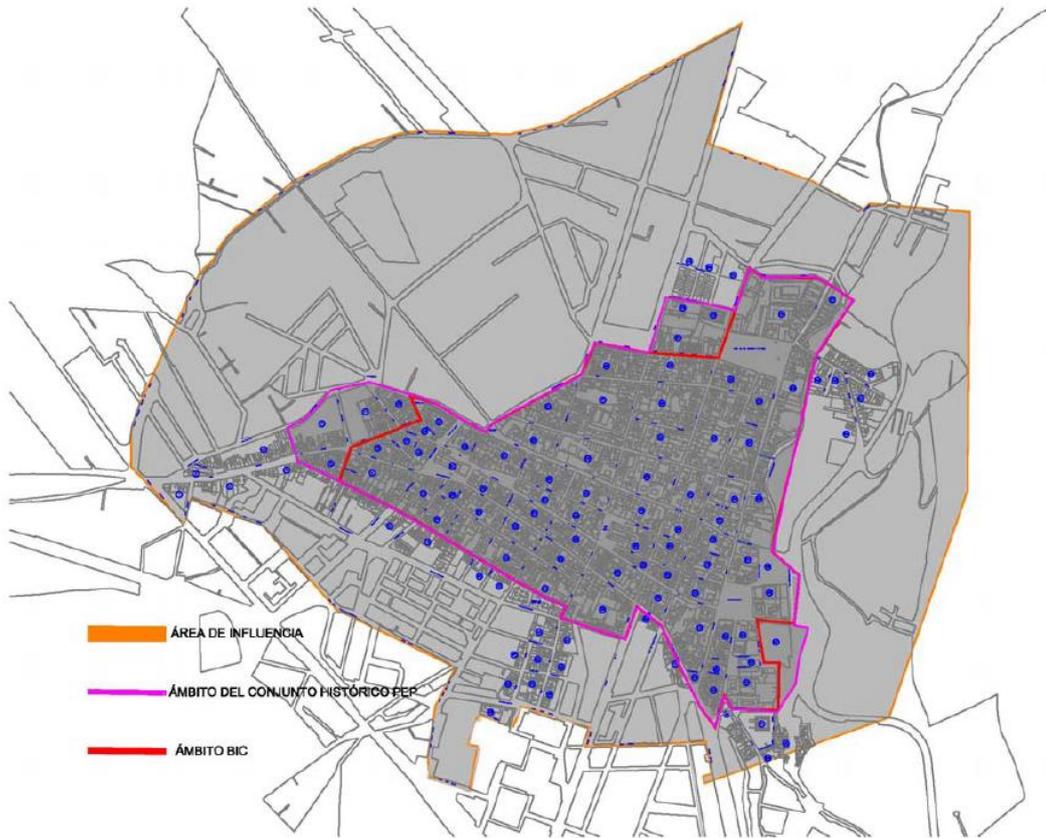


Imagen 2. Plano del ámbito del PECH

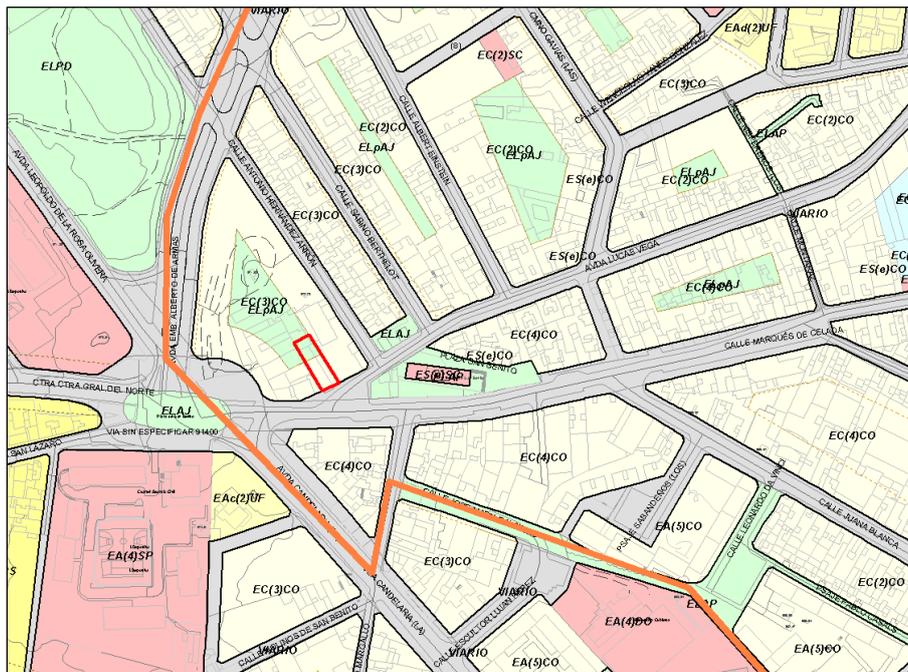


Imagen 3. Plano del ámbito de la modificación dentro del área de influencia del PECH



1.2 SITUACIÓN DEL TERRITORIO

1. El ámbito de la modificación del plan lo constituye la edificación a 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). A continuación, se muestra su situación en el territorio a escala municipal (imagen 3) y detallada (imagen 4).

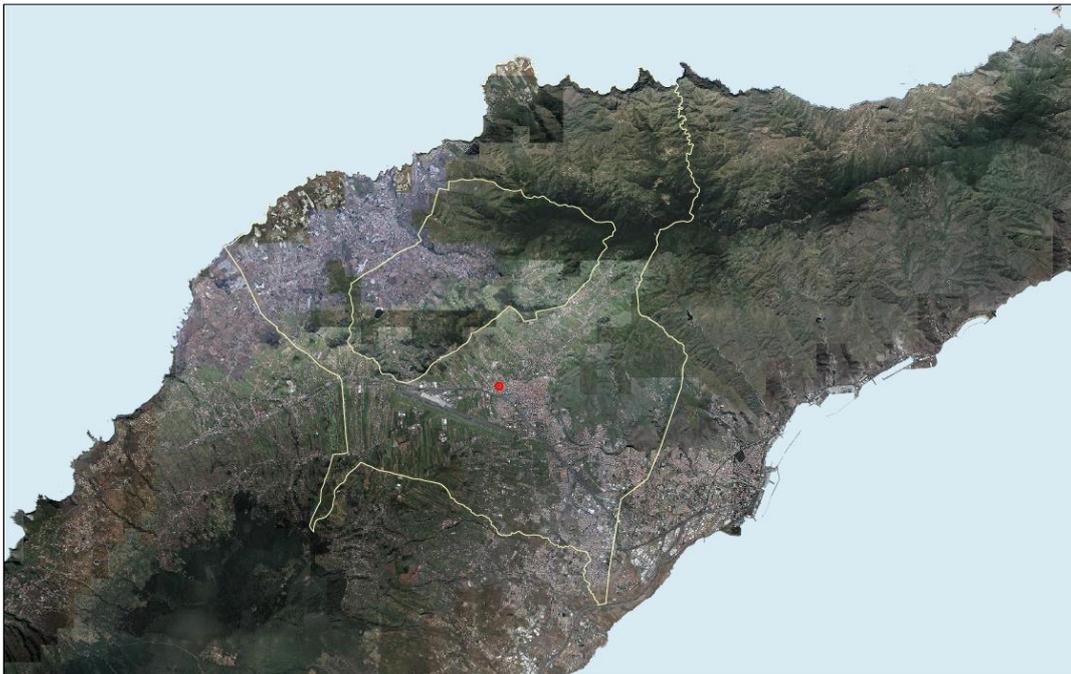


Imagen 4. Extracto del Plano I.1 “Situación del ámbito en el territorio”.

Se remite al **Plano 1 “Situación en el territorio”** (Escala 1:80.000), incorporado a los planos del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.





Imagen 5. Situación del ámbito a escala detallada.

2. El ámbito de estudio tiene los siguientes límites:

- Al norte, el espacio libre del patio de manzana.
- Al este, el edificio construido en la misma parcela.
- Al sur, Avenida Lucas Vega
- Al oeste, edificio construido en la parcela colindante.

3. Las características naturales del territorio –desde el punto de vista geológico, topográfico, climático, biológico, natural y otras– se describen en el **Epígrafe 10 “Inventario Ambiental” del documento Ambiental Estratégico (DAE)**, integrado en el **Tomo III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

1.3 CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA

Este apartado incluye la población sobre el territorio, condición socioeconómica y su evolución, como el empleo, analizándose sobre cada uno de estos indicadores asociados a la perspectiva de género en el **Epígrafe 10.13 “Población. Perspectiva de género” del DAE**, integrado en el **Tomo III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

1.4 DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE

El ámbito objeto de la modificación está integrado dentro del núcleo poblacional de San Cristóbal de La Laguna, clasificado en el PGO-2004 como suelo urbano con la categoría de consolidado. Por consiguiente, no hay suelo clasificado como rústico dentro del ámbito ni en su entorno inmediato.



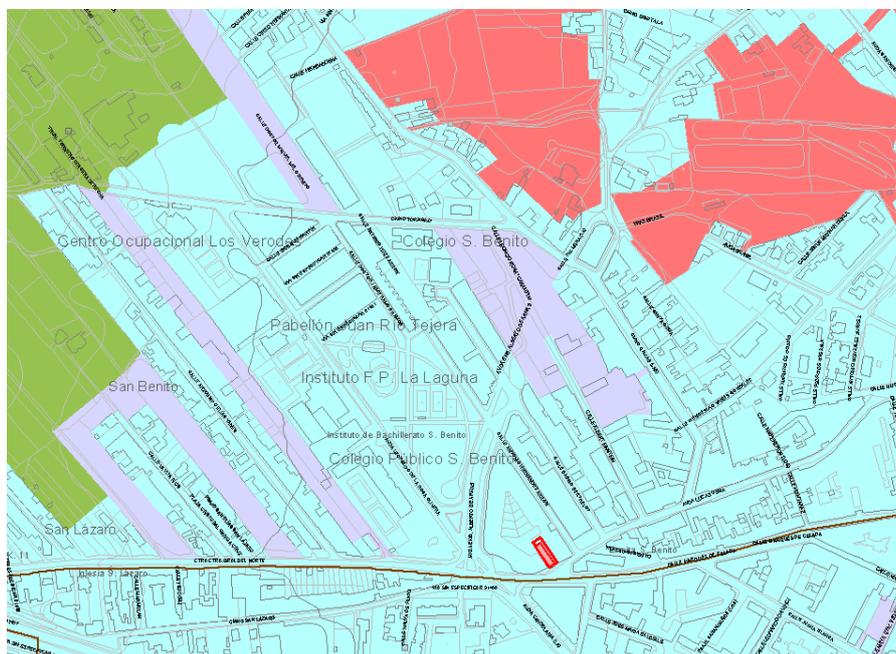


Imagen 6. Localización del ámbito (señalado en rojo) en el Plano E1 “Clasificación y Categorización” del PGO-2004

1.5 DESCRIPCIÓN EN EL ÁMBITO DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL DE CANARIAS.

1. El ámbito de la modificación no se localiza dentro de ningún Bien de Interés Cultural (BIC). No obstante, se encuentra incluido en el *Área de influencia* del BIC con categoría de Conjunto Histórico de *San Cristóbal de La Laguna*, cuyo límite se encuentra a 390 metros al este del ámbito.

Se remite al **Plano 4 “Bienes sometidos a la normativa sobre Patrimonio Histórico-Cultural de Canarias en las inmediaciones del ámbito”** (Escala 1:2.000), incorporado a los **Planos del TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.

2. En el entorno más próximo al ámbito se localiza el BIC con categoría de Monumento la *Iglesia Parroquial de San Benito Abad*, a 40 metros al este del ámbito (a 13,30 metros su entorno de protección).





Imagen 7. Localización del ámbito (señalado en rojo) con respecto a los dos BIC más próximos (en azul oscuro) y sus áreas de protección (en azul claro). Fuente: elaboración propia



Imagen 8. Situación del ámbito (señalado en rojo) con respecto al BIC más próximo (Iglesia Parroquial de San Benito Abad) y su área de protección. Fuente: elaboración propia





Imagen 9. Fachada principal de la Iglesia Parroquial de San Benito Abad



Imagen 10. Vista de la Iglesia Parroquial de San Benito Abad hacia el ámbito (al fondo a la izquierda, tras el BIC)



Imagen 11. Vista desde el ámbito hacia el BIC Iglesia Parroquial de San Benito Abad

3. Además, en las proximidades se localizan otros tres inmuebles catalogados, todos ellos con protección ambiental (fichas 198, 286 y 287 del catálogo de protección del vigente PGO), aunque no existe percepción visual entre éstos y el ámbito. En las siguientes imágenes se muestra su localización y varias fotografías de estos edificios, todos ellos con categoría de protección ambiental.



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



Imagen 12. Localización del ámbito (señalado en rojo) con respecto al BIC (ficha 846) y a los otros tres inmuebles catalogados más próximos (fichas 287, 286 y 198)



Imagen 13. Inmuebles catalogados 286 y 287, próximos al ámbito de la modificación





Imagen 14. Vista desde los inmuebles catalogados 286 y 287 hacia el ámbito de la modificación (al fondo a la izquierda, tras el BIC)



Imagen 15. Inmueble catalogado 198 próximo al ámbito de la modificación (al fondo de la calle a la derecha)



1.6 IDENTIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LOS USOS A LOS QUE ESTUVIERAN DESTINADOS

El uso al que se destina la mayor parte de las edificaciones del entorno inmediato al ámbito es el residencial, incluso en planta baja. Menos de un tercio de las plantas bajas se destinan a otros usos (comercial y terciario), señalados en color azul en la siguiente imagen.



Imagen 16. Usos a los que se destinan las plantas bajas en el entorno (verde residencial y azul otros).

Fuente: elaboración propia



Imagen 17. Vista del ámbito desde la Avda. Lucas Vega



1.7 SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES

No hay sistemas generales ni dotaciones locales existentes dentro del ámbito de la modificación. Los sistemas generales y dotaciones locales más cercanos son el SGRV-33, a 34 metros al oeste del ámbito; y el Parque deportivo de San Benito, en la manzana al norte de la que se encuentra el ámbito. Se remite al **Plano 5 “Sistemas Generales y Dotaciones locales existentes en las inmediaciones del ámbito”** (Escala 1:2.000), incorporado a los Planos del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.



Imagen 18. Extracto del Plano I.5 “Sistemas Generales y dotaciones locales existentes en las inmediaciones del ámbito”

1.8 ASPECTOS RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

1. El paisaje del ámbito se caracteriza por su elevada antropización, con limitados valores naturales, prácticamente nulos; y otros valores ambientales a destacar estarían las edificaciones catalogadas que se localizan en las inmediaciones del ámbito y el entorno BIC con categoría de Monumento de la Iglesia Parroquial de San Benito Abad.

2. En el **Epígrafe 10.11 “Paisaje” del DAE**, integrado en el **Tomo III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**, se analizan aspectos relacionados con el paisaje, delimitándose un total de 2 Unidades de Paisajes: Unidad de Paisaje 1. Viario y Unidad de Paisaje. 2. Edificaciones.

3. En el **Anexo 3**, integrado en el **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**, se analizan aspectos relacionados con la **“integración paisajística”**, conforme dispone el artículo 58.2 del RPC.

1.9 INFORMACIÓN CATASTRAL

1. El ámbito objeto de modificación forma parte de la parcela catastral **00222A2CS7502S**.



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

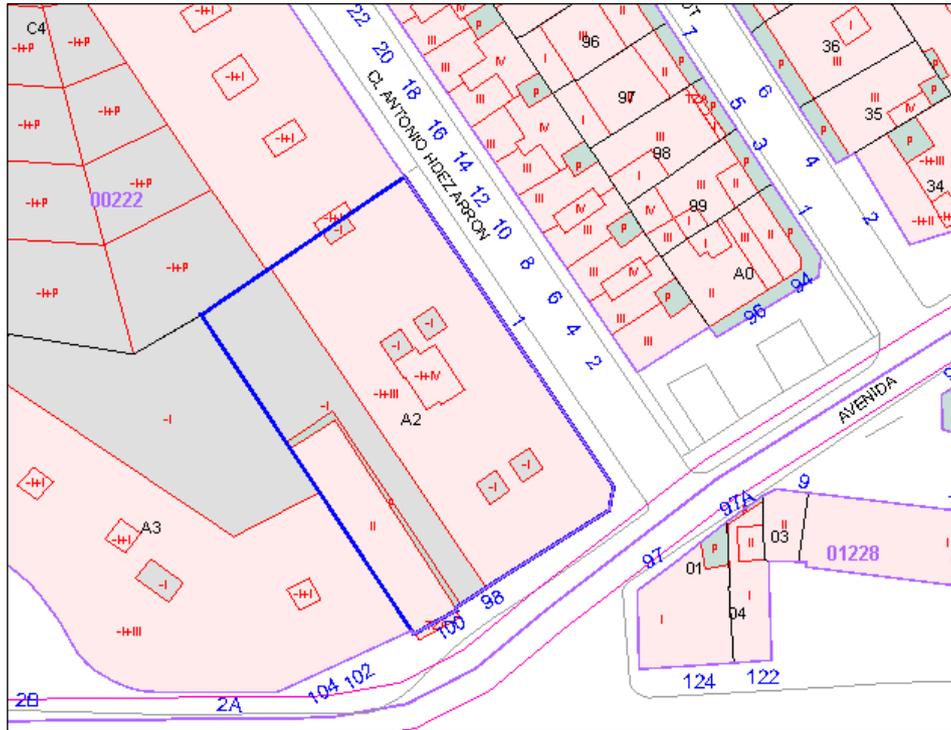


Imagen 19. Imagen gráfica de la parcela catastral extraída de la sede electrónica del Catastro



Imagen 20. Delimitación del ámbito dentro de la parcela catastral.
Fuente: elaboración propia

2. Se incorpora al expediente administrativo de esta modificación la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre la parcela catastral 00222A2CS7502S, durante los cinco años anteriores a su iniciación, de conformidad con el artículo 164.3 de la LSENPC, que dispone:



“Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.



TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

2.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL APLICABLES

2.1.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

1. El vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), elaborado conforme al régimen jurídico establecido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), fue aprobado definitivamente por Decreto 150/2002, de 16 de octubre (BOC 140/2002, de 19 de octubre); y en virtud de Decreto 56/2011, de 4 de marzo, se aprobó la Revisión Parcial del PIOT para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para su racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

2. Tras la entrada en vigor de la nueva LSENPC, cuya disposición derogatoria única, en su apartado segundo, dispone: *“Asimismo, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley”*; y la regulación contenida en los artículos 94 y siguientes del citado cuerpo legal, los planes insulares de ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Así pues, se elimina el contenido urbanístico y también el facultativo de ordenación socioeconómica, habida cuenta de la confusión y el solapamiento que se vienen produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial, tal y expone en el preámbulo de la LSENPC.

3. Por esta razón, mediante Anuncio de 15 de mayo de 2018 –publicado en el BOC nº 102, de fecha 28/05/2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre el contenido vigente del PIOT tras la derogación producida por la entrada en vigor de la LSENPC– el Pleno del Cabildo Insular, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, adoptó acuerdo relativo a la vigencia del PIOT, en aplicación de la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, y cuyo texto figura como anexo.

4. El PIOT establecía una serie de determinaciones en materia de protección del patrimonio cultural, recogidas en el Título III, Sección 7ª de su normativa, que han quedado derogadas con la entrada en vigor de la LSENPC, tal y como señala el Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular en sesión celebrada el 27 de abril de 2018 (publicado en el BOC nº 102, de fecha 28 de mayo de 2018), relativo a la vigencia del PIOT, después de la entrada en vigor de la LSENPC, y ello en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Derogatoria Única.3 de la citada Ley.



5. En el epígrafe 3.2 de dicho acuerdo se señala:

“Como a continuación se justifica detalladamente para cada artículo, se propone la supresión completa de esta Sección de las Normas del PIOT; la mayoría de sus disposiciones son incompatibles con la Ley, y las restantes deben pasarse a otros documentos del PIOT. La principal razón de tan amplia derogación se encuentra en que el PIOT optó por basar su estrategia de protección del patrimonio cultural de la Isla en los catálogos municipales, de modo que la mayor parte del contenido de esta sección consiste en imponer condiciones al ejercicio de la competencia municipal en esta materia, lo cual –como se ha argumentado abundantemente a lo largo de este informe– no está amparado por la nueva Ley. Probablemente, habría sido mejor que el PIOT definiera el concepto legal de “patrimonio histórico insular” de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y, basándose en la obvia relevancia insular del mismo, estableciera disposiciones sustantivas al respecto (por ejemplo, la formación del Catálogo Insular).”

6. Además, del citado acuerdo interpretativo del PIOT, sobre la vigencia de sus determinaciones tras la entrada en vigor de la LSENPC, se extraen, entre otras, las siguientes consideraciones respecto a si las ARH del PIOT son compatibles con la nueva LSENPC: se declaran vigentes las delimitaciones y normativas referidas a las Áreas de Regulación Homogénea Ambientales y las Áreas de Regulación Homogénea de Interés Estratégico, así como la delimitación de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas. Asimismo, se entendieron derogadas las delimitaciones y normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Territoriales, Urbanas y de Expansión Urbana, y la normativa de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas.

7. El ámbito objeto de esta modificación está adscrito a un ARH Urbana en la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Por consiguiente, al entenderse derogada la normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Urbana, no resultan de aplicación las determinaciones del PIOT. Se remite al **Plano 3 “ARH del PIOT”** (Escala 1:80.000), incorporado a los Planos del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.



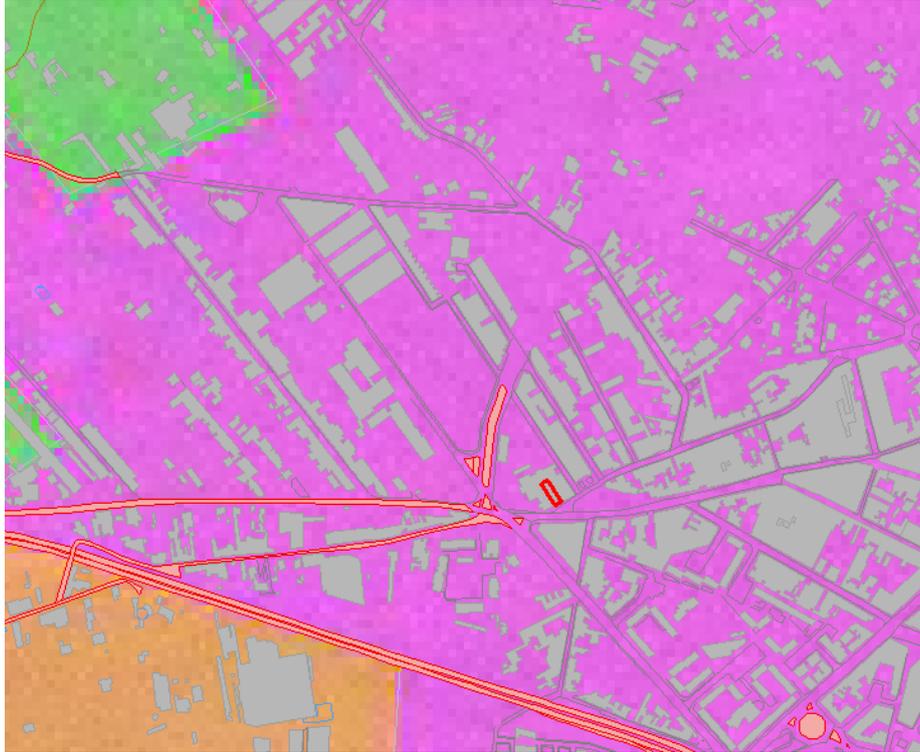


Imagen 21. Extracto del Plano I.3 "ARH Urbana del PIOT" (ámbito delimitado en rojo)

2.2 ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

2.2.1 Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

1. El municipio de San Cristóbal de La Laguna se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte integradas en el Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte, Ciudad de la Laguna, conforme al Real Decreto 718/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Tenerife Norte- Ciudad de La Laguna (publicado en el BOE núm. 204, de 26 de agosto de 2023)¹.

2. El Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte, Ciudad de la Laguna, de conformidad con el dispositivo primero del citado Real Decreto 718/2023, de 25 de julio, dispone que:

Quedan integradas en el plan director del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna las determinaciones relativas a las presentes servidumbres aeronáuticas para la configuración correspondiente al escenario actual, de acuerdo con el artículo 29.1, párrafo segundo, del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y conforme a las coordenadas y cotas que figuran en el apartado tercero. Para la configuración correspondiente al desarrollo previsible, se aplican las actuaciones propuestas en el plan director del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna partiendo de las presentes servidumbres aeronáuticas.

¹ El Borrador del Plan, incorporado como Anexo 2 en el Volumen II. Anexos del TOMO III DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL, se refiere al Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, normativa vigente en el momento de su elaboración y firma.



3. El ámbito objeto de la presente modificación se encuentra dentro de la servidumbre generada por la superficie Horizontal Interna y de la Superficie de Limitación de alturas del equipo medidor de distancia del sistema de aterrizaje instrumental (DME ITF). Se remite al **Plano 8** “Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas” (Escala 1:2.000), incorporado a los Planos del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.



Imagen 22. Extracto del Plano I.8 “Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas”

4. El municipio está afectado por la zona de servidumbre acústica, conforme al Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna (publicado en el BOE núm. 60 de 11 de marzo de 2021). No obstante, el ámbito objeto de esta modificación no se encuentra incluido en el ámbito afectado por la huella sonora. Se remite al **Plano 9** “Servidumbre aeronáutica acústica del PD del aeropuerto Tenerife Norte Ciudad de La Laguna, en el ámbito y sus inmediaciones” (Escala 1:10.000), incorporado a los Planos del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.





Imagen 23. Extracto del Plano I.9 “Servidumbre aeronáutica acústica del PD del Aeropuerto Tenerife Norte Ciudad de La Laguna, en el ámbito y sus inmediaciones”

5. Los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil a otros instrumentos de planeamiento municipales, en relación a los ámbitos incluidos en la huella acústica, advierten que las normas urbanísticas deben recoger que las solicitudes de licencia sobre parcelas incluidas en la afección de la huella sonora para usos residencial, dotacional, educativo o sanitario, deberá incluirse en su proyecto insonorización conforme al documento básico DB-HR protección frente al ruido del CTE, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

6. Dicha advertencia afectaría al apartado 3) del artículo 9 “Contenido de la solicitud de licencia” del Anexo I “Normas de Procedimiento e intervención municipal” de las NNUU del PGO-2004, a efectos de integrar lo dispuesto por la Dirección General de Aviación civil en materia de servidumbre acústicas y protección frente al ruido. No obstante, no se incorpora teniendo en cuenta que dicho **Anexo I de las NNUU del PGO-2004 ha sido derogado**, a excepción de las determinaciones contenidas en los artículos 35 y 36, por aplicación la Disposición Derogatoria de la LSENPC y la Disposición Derogatoria Única del RPC, tal y como se justifica en la Instrucción dictada por este OA en relación con la consulta planteada verbalmente sobre la vigencia del Anexo 1 “Normas de procedimiento e intervención municipal” del Plan General de Ordenación de La Laguna” (publicada en el BOC de fecha 15 de junio de 2022), por los motivos que se justifican en el punto tercero de la instrucción, del siguiente tenor literal:



Tercero.- Contenido del Anexo 1 en relación con el contenido de un Plan General de Ordenación.

Los artículos 136 y 137 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias contienen una relación del contenido de los instrumentos de ordenación urbanística en Canarias, esto es, de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada. Entre tales determinaciones no se encuentra, desde luego, las cuestiones reguladas en el Anexo 1 de nuestro PGO, salvo quizás lo dispuesto en los artículos 35 y 33 del Capítulo 4.

A este respecto, también hay que destacar lo previsto en el art. 142.4 del mismo texto legal, que establece que *"los planes generales de ordenación responderán a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad"*. Es decir, en otras palabras, el PGO no debe incluir contenidos y establecer determinaciones que no sean las previstas en la legislación.

Por tanto, debemos concluir que **existe una clara contravención entre la mayor parte de la regulación contenida en el Anexo 1 del PGO con el contenido de la Ley y su Reglamento de desarrollo, al incluir contenidos ajenos a los que la legislación actual considera propios de un instrumento de ordenación urbanística.**

Cuarto.- Derogación.

La Disposición Derogatoria de la Ley 4/2017 establece, en su apartado tercero, que *quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.*

En los mismos términos, la Disposición Derogatoria Única del Decreto 182/2018 establece que *quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, en particular, las determinaciones contrarias a lo dispuesto en el mismo contenidas en ordenanzas municipales y en instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.*

CONCLUSIONES

Desde la entrada en vigor de la vigente Ley del Suelo, debemos entender derogado el Anexo 1 de nuestro PGO, a excepción de las determinaciones contenidas en los artículos 35 y 36.

7. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, para dar cumplimiento a la legislación sectorial aplicable, las solicitudes de licencias y autorizaciones sobre parcelas incluidas en la afeción de la huella sonora para usos residencial, dotacional, educativo o sanitario, deben acompañar el correspondiente proyecto de insonorización conforme al documento básico DB-HR protección frente al ruido del CTE.

8. De conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General (modificada por la disposición final primera del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de navegación aérea), se deberá remitir, antes de la aprobación inicial, esta modificación del vigente PGO-2004, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a efectos de emitan, en el plazo de seis meses, informe preceptivo y vinculante.

9. Se acredita mediante certificado suscrito por el Secretario de este O.A. que se trata de un suelo urbano que mantiene su clasificación respecto al planeamiento municipal vigente y que no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) ni aumenta su planta respecto al vigente planeamiento. Se remite al **Anexo 2**, integrado en el **Volumen III. Anexos del TOMO I "DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN"**.



10. En los epígrafes 5.1.2 y 5.1.3 del **Volumen I Memoria Justificativa** se justifican las modificaciones incorporadas a las disposiciones del PGO-2004 con el fin de dar cumplimiento al Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de navegación aérea (BOE núm. 131, de fecha 2 de junio de 2023).

11. En el **Volumen III Normativa** de esta Modificación integrada en el **Tomo II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”** se incorpora, con el fin de dar cumplimiento a los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil en otros procedimientos, los siguientes artículos:

- 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.

2.2.2 Cabildo Insular de Tenerife

Obra informe institucional emitido por el Área de Gobierno del Presidente del Cabildo Insular, de fecha 19 de mayo de 2022, al trámite de consulta de la Modificación Menor PGO de San Cristóbal de La Laguna para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, que incorpora los informes del “Servicio Técnico de Planificación Territorial y Proyectos Estratégicos” de fecha 22 de abril de 2022, en relación a las competencias insulares en materia de ordenación del territorio (concretamente con la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife) y del “Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico”, de fecha 27 de abril de 2022, en relación con sus competencias. Dicho informe resuelve:



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

ÚNICO: INFORMAR, en el trámite de consulta ambiental de la **Modificación Menor de la Modificación Menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna para la protección del inmueble sito en Avenida Lucas Vega, 100**, en los siguientes términos:

- **En relación con la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife.**

Se trata de modificaciones del planeamiento municipal que no resultan relevantes desde la óptica insular, son compatibles con el objetivo del PIOT sobre la protección de los bienes que integran el patrimonio cultural y no afectan a las determinaciones del PIOT, sin que se aprecie por tanto disconformidad con el mismo.

- **En materia de Patrimonio Histórico.**

Se informa favorablemente la modificación menor planteada, si bien, con independencia de la asignación al grado de protección que se le dé al inmueble (integral o ambiental), deberán conservarse los siguientes elementos por su valor histórico:

- El valor patrimonial esencial del inmueble está conformado por su configuración volumétrica, tipológica y formal en lo referido a la fachada a la Av. Lucas Vega y a la fachada lateral. La otra fachada lateral se corresponde con una medianería y la fachada trasera carece de un interés patrimonial especial.
- Los muros perimetrales en mampostería tradicional y la configuración de la cubierta (superficie, altura de cumbrera e inclinación de faldones). Se deberá aprovechar todos los materiales originales (vigas, pares, hibrones, teja vieja), permitiéndose la introducción de sistemas de aislamiento e impermeabilización poco agresivos (tipo onduline) y la obligación de que las tejas cobijas, al menos, sean las originales.
- Los huecos existentes en sus dimensiones originales y, en el caso de la puerta en planta alta, en la fachada lateral, con acceso mediante una escalera desaparecida (que conserva la huella de la zanca), podrá convertirse en ventana, con las mismas dimensiones que las restantes de dicha planta.
- Las carpinterías originales en la fachada a la calle y las que se localizan en la fachada lateral. En el caso de resultar imposible tal conservación, se podrán sustituir por carpinterías nuevas con las mismas dimensiones y despiece y pintadas (de verde oscuro o marrón oscuro).
- Se unificará el despiece de las carpinterías en planta alta de acuerdo con la tipología de las originales que se conservan, con la finalidad de otorgar una imagen armónica de la fachada.
- Las carpinterías en planta baja carecen de valor y deberá optarse por introducir carpinterías de madera de cuatro cojinetes.
- Las carpinterías de la fachada delantera deberán conservarse y pintarse, incluido el balcón, de color verde oscuro.
- Como elemento discordante, la puerta de garaje (o de mayor anchura) en planta baja, deberá reducirse a las dimensiones de las restantes puertas en esta fachada lateral.
- Los muros se enfoscarán en su totalidad con mortero a la cal y pintados con pintura a la cal, de color blanco.
- Se considera acertada la eliminación de la escalera metálica que existe en la actualidad.
- En el interior se deberá conservar el forjado en madera entre plantas, con su tipología, configuración y materiales actuales, y en el caso de que tal conservación sea imposible, se deberá reproducir de manera exacta, tiñéndolo de oscuro.
- Se conservarán los pavimentos hidráulicos que, eventualmente, puedan existir en el interior. Los nuevos pavimentos en planta baja deberán ser de cemento pulido.

Se remite a la documentación anexa a la **“Memoria del Procedimiento de Evaluación Ambiental”** integrada en el **Tomo III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.



TÍTULO III. LEGISLACIÓN APLICABLE Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

3.1 NORMATIVA Y RECOMENDACIONES COMUNITARIAS E INTERNACIONALES

- Convención de la UNESCO, 23 de noviembre de 1972, de Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural”, ratificada por España mediante instrumento de 18/03/1982 (BOE 156, de 1 de julio de 1982).
- Directrices prácticas para la aplicación de la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, aprobadas por el Comité Intergubernamental de Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, en diciembre de 1988 (publicadas en marzo de 1999).

3.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

3.2.1 Legislación sectorial estatal

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial.

3.2.2 Legislación sectorial autonómica

- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC).
- Decreto 111/2004, de 29 de julio, por el que aprueba el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural, que deberá modificarse conforme la disposición final segunda de la LPCC.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (artículo 65 párrafo 2).

3.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Decreto 181/ de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC).

3.4 EL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

3.4.1 Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española.



1. La Asamblea General de la ONU adoptó, el 25 de septiembre de 2015, la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible. La Agenda formula 17 objetivos de desarrollo sostenible (ODS), que son los siguientes:



Imagen 24. Objetivos de Desarrollo Sostenible

2. Además, la Agenda Urbana Española (AUE), que es un documento estratégico sin carácter normativo que –de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030– persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, enmarcándose dentro del ODS 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, busca que las ciudades sean sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes.



Imagen 25. Objetivos Estratégicos de la AUE

3. El modelo territorial y urbano por el que apuesta la AUE se inspira en el principio de desarrollo sostenible que establece la legislación estatal sobre suelo y rehabilitación urbana (artículo 3 del TRLSRU).

4. La Agenda Canaria de Desarrollo Sostenible 2030 (ACDS 2030) es el documento resultante del proceso participativo de contextualización (o localización) de la Agenda 2030 de la ONU en Canarias, y recoge las metas específicas del archipiélago para la consecución de los 17 ODS. Los valores que rigen la Agenda Canaria 2030, que incluyen la cultura, se concretan en:



PERSONAS	PLANETA	PROSPERIDAD	CULTURA	GOBERNANZA	
				PAZ	ALIANZAS
No dejar a nadie atrás	Gestión eficiente de los recursos	Calidad de vida	Identidad	Justicia	Cooperativismo y asociacionismo
Cohesión social	Mitigación y adaptación al cambio climático	Competitividad territorial sostenible	Diversidad cultural	Inclusión	Colaboración y coordinación
Felicidad	Reducir, reutilizar, reciclar	Empleo decente	Ciudadanía cultural	Participación	Interconexión e indivisibilidad
Dignidad	Biodiversidad y servicios ecosistémicos	Emprendimiento e innovación	Conocimiento	Transparencia	Solidaridad
Igualdad	Contaminación 0	Digitalización	Memoria	Rendición de cuentas	Acción exterior
Comunidad		Cohesión territorial	Creatividad	Instituciones sólidas y eficientes	
Acogida		Resiliencia	Motivación		
Integralidad (dimensiones del desarrollo sostenible)			Transversalidad (facilitadores del desarrollo sostenible)		
DERECHOS HUMANOS					

Imagen 26. Valores de la ACDS 2030

5. La dimensión cultural constituye un elemento distintivo frente a otras agendas regionales y nacionales, y supone la inclusión de una sexta P en la ACDS 2030: la P de Patrimonio cultural y cultura.

6. Las partes interesadas firmantes de la ACDS 2030: (1) entienden que los procesos de contextualización de la Agenda 2030 en la realidad concreta de los territorios y sociedades reclaman la consideración de la cultura, de “los valores, las creencias, las convicciones, los idiomas, los saberes y las artes, las tradiciones, instituciones y modos de vida por medio de los cuales una persona o un grupo expresa su humanidad y los significados que da a su existencia y a su desarrollo” (Declaración de Friburgo sobre Derechos Culturales, artículo 2); (2) reconocen, además, que las relaciones entre cultura y desarrollo sostenible no son algo nuevo, sino que tienen amplios antecedentes en el ámbito de las políticas culturales territoriales, así como en las discusiones multilaterales de Naciones Unidas; y (3) comparten que la cultura, al comprender los valores, creencias y convicciones de cada persona y, por extensión, de la sociedad, es un precursor necesario del desarrollo sostenible.

3.4.2 El principio de desarrollo sostenible en la LSENPC

1. Uno de los retos más importantes que tiene planteado en la actualidad el urbanismo, es el desarrollo territorial y urbano sostenible; es decir, el de seguir contribuyendo al progreso sin olvidar los requerimientos y la triple dimensión (económica, social y ambiental) de la sostenibilidad, y en particular, entendiendo el suelo, además de como un recurso económico, como uno de los más valiosos elementos naturales de los que disponemos, y en cuya



regulación se hace preciso conjugar toda una serie de factores diversos: el medio ambiente, la calidad de vida, la eficiencia energética, la prestación de servicios, la cohesión social, etc.

2. Dichos principios se recogen a nivel europeo en la Carta de Leipzig Sobre Ciudades Europeas Sostenibles, y en la Declaración de Toledo, y, a nivel estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dedica su artículo 3 al Principio de Desarrollo Territorial y Urbano Sostenible, en el que se inspira la LSENPC.

3. Tal y como señala el preámbulo de la LSENPC en su epígrafe VI, esta ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas.

4. Este principio constitucional, por el que deben velar las Administraciones Públicas, es definido y regulado en el artículo 3 de la LSENPC, del siguiente tenor literal:

“Artículo 3. Desarrollo sostenible.

1. Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.

2. Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además, a mitigar el impacto de la huella de carbono.

3. Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.

4. Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medioambiente, se atenderán a los siguientes principios:

- a) Principio precautorio y de incertidumbre. Las decisiones que afecten a la conservación del medioambiente deberán ser pospuestas cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos y otros merecedores de protección.*
- b) Principio preventivo. Las decisiones para anticipar, prevenir y atacar las causas de la disminución de sostenibilidad o sus amenazas tendrán prioridad sobre las que tengan por objeto restaurar con posterioridad los impactos causados al medioambiente.*
- c) Principio de mínimo impacto. Las actividades más desfavorables para la preservación del medioambiente, que no puedan ser evitadas, deberán ubicarse en los lugares donde menos impacto produzcan y desarrollarse de la manera menos perjudicial posible.*



d) *Principio de equidad intra e intergeneracional.* Se deberá velar para que la utilización de los elementos del medioambiente 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.

5. *El ejercicio de las potestades públicas y de la actividad de los particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medioambiente se ejercerá siempre con arreglo al principio de desarrollo sostenible, aquí entendido como utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.*

6. *De modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.*

7. *Las administraciones públicas, en aras a conseguir el desarrollo sostenible, fomentarán la custodia del territorio, a través de la realización de estrategias y actuaciones que impliquen a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y recursos naturales, culturales y paisajísticos, y la promoción de tales comportamientos mediante acuerdos entre entidades de custodia y propietarios de fincas privadas o públicas que tengan por objetivo principal la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.*

8. *En todo caso, la intervención sobre el suelo y su ordenación atenderá a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenibles señalados por la legislación básica estatal”.*

5. Además, las intervenciones, tanto públicas como privadas, deben inspirarse en los principios específicos enunciados en el artículo 5 de la LSENPC, de cuyo apartado 2 –en relación con la ordenación territorial y urbanística– destacamos, por su conexión directa con el objeto de esta Modificación, el apartado f):

“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”.*



TÍTULO IV. ESTUDIOS PREVIOS SOBRE EL INMUEBLE Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN

4.1 ESTUDIO PREVIO DE CARÁCTER HISTÓRICO Y CULTURAL

1. Tal y como se expone en el **Epígrafe 1.1** de la “**Memoria Justificativa**” integrada en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, en el marco de los trabajos de la Revisión del Plan General de Ordenación, se elaboró por la Fundación General de la Universidad de La Laguna (FULL) el “*Proyecto de revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico*”.

2. En dicho trabajo se 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).

3. En la referida propuesta de ficha del inmueble 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.

4. 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 –a partir de los trabajos de la FULL y del informe histórico del historiador Zebensui López Trujillo emitido con fecha 23 de diciembre de 2019–, el borrador de la ficha del inmueble donde se justifican los valores patrimoniales del inmueble. Se remite al **Anexo 1** del **TOMO I “DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN”**.

5. En la **ficha 849** incorporada en el **Volumen VI. Catálogo**, integrada en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN JUSTIFICATIVA”**, se hace expresa referencia en el Epígrafe 4 “Datos Históricos” y “Fuentes consultadas” y en el Epígrafe 2 “Descripción de detalles del inmueble”, al origen y tipología del inmueble, descripción por plantas y sistema constructivo:

- A) Fachadas (principal, surdeste, noroeste y nordeste)
- B) Estructura vertical
- C) Forjados
- D) Cubiertas

4.2 ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

El análisis, diagnóstico y las medidas a adoptar en el inmueble se recogen en el Epígrafe 7 de la Ficha 849, que obra en el **Volumen VI. Catálogo**, integrada en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, que son las siguientes:



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

Descripción del estado del inmueble
El inmueble está en mal estado de conservación, principalmente las cubiertas y los forjados necesitan labores de rehabilitación.
Patologías y riesgos
En el momento de la visita tanto los forjados, parte de la cubierta y el balcón están apuntalados. Asimismo, el balcón está protegido con malla y vallado en base a Orden de Ejecución de fecha 5 de marzo de 2020 (Resolución n.º 944/2020).
Medidas a adoptar
Se eliminará, por ser objetos de distorsión, la escalera metálica de la fachada nordeste y se adecuará el hueco número 10 en planta baja alineándolo y adaptando su ancho al de la ventana superior. Dichas intervenciones se llevarán a cabo en el momento que se de alguno de los siguientes supuestos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ En el caso de los huecos, cuando se hagan obras en fachada que excedan la conservación y el mantenimiento. ▪ En caso de la escalera, cuando se realicen obras de redistribución espacial. ▪ Cuando se haga una rehabilitación completa del inmueble o se cambie el uso característico.
La puerta de garaje (o de mayor anchura) en planta baja deberá reducirse a las dimensiones de las restantes puertas en esta fachada lateral.
Se deberán aprovechar todos los materiales originales (vigas, pares, hirones , teja vieja), permitiéndose la introducción de sistemas de aislamiento e impermeabilización poco agresivos (tipo onduline) y la obligación de que las tejas cobijas, al menos, sean las originales.
Se unificará el despiece de las carpinterías en planta alta de acuerdo con la tipología de las originales que se conservan, con la finalidad de otorgar una imagen armónica de la fachada.
Las carpinterías en planta baja carecen de valor y deberá optarse por introducir carpinterías de madera de cuatro cojinetes.
Las carpinterías de la fachada delantera deberán conservarse y pintarse, incluido el balcón, de color verde oscuro.
Los muros se enfoscarán en su totalidad con mortero a la cal y pintados con pintura a la cal, de color blanco.
En el interior se deberá conservar el forjado en madera entre plantas, con su tipología, configuración y materiales actuales, y en el caso de que tal conservación sea imposible, se deberá reproducir de manera exacta, tiñéndolo de oscuro
Se conservarán los pavimentos hidráulicos que, eventualmente, puedan existir en el interior. Los nuevos pavimentos en planta baja deberán ser de cemento pulido".
Se harán catas en el ámbito de los marcos ovales de la fachada a la vía para determinar si originalmente existieron huecos en fachada y su forma original.

Imagen 27. Epígrafe 7 de la Ficha 849 del Catálogo



TÍTULO V. CONSULTA PÚBLICA

5.1 INTRODUCCIÓN

1. 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”*.

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

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

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

3. Por su parte, el artículo 6 de la LSENPC, refuerza la participación ciudadana como uno de los pilares de la regulación y ordenación del suelo y de los espacios protegidos, en particular en la elaboración de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística. No obstante, el artículo 106.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC) dispone que:

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

4. Sin perjuicio de la no obligación de someter a consulta las modificaciones menores, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas y en aras de la transparencia y el acceso a la información, se sustanció una consulta pública a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo -durante el periodo comprendido entre el 11 de diciembre de 2020 hasta el 11 de enero de 2021-, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones interesadas y potencialmente afectadas por la futura modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna relativa a la “Protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100”; así como



obtener información desagregada por sexo que aportase datos de interés para completar el análisis de la dimensión de género que forma parte de la evaluación ambiental y debe ser tenida en cuenta en la elaboración del borrador así como parte de los objetivos de desarrollo sostenible.

5. En el trámite de Consulta Pública, la Gerencia Municipal de Urbanismo puso a disposición de los ciudadanos, a través del portal web, la Memoria explicativa de la Consulta Pública.

5.2 FORMAS DE PARTICIPACIÓN

Los sujetos y organizaciones interesadas y potencialmente afectadas por la futura disposición normativa pudieron 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

5.3 ANÁLISIS DE LOS CUESTIONARIOS Y SUGERENCIAS

No consta asociado al expediente ningún registro de entrada durante el periodo de publicación comprendido entre los días 12/12/2020 y 11/01/2021; ni la presentación de sugerencias, observaciones o comentarios en la sede electrónica.

