

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

VI. CATÁLOGO



INDICE

Ficha 849 Inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100



FICHA NÚMERO 849

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	568	Privado
1 370091.55	3152236.34		
2 370096.62	3152239.18		



FOTOGRAFÍAS DESCRIPTIVAS DEL INMUEBLE

			
Fotografía de fachada	Fotografía anterior a la obra	Detalle del balcón	Puertas de fachada
			
Balcón	Fachada noreste	Fachada noreste	Fachada noreste
			
Fachada noreste	Ventana no original	Puerta no original.	f
			
Hueco en planta baja a recupera	Forjado de		
			
Planta baja	Pavimentode planta baja	Forjat	Forjado de planti baja
			
Planta baja	Planta alta	Estad	Planta alta



			
Planta alta	Interior de ventana planta alta	Detalle de gozne en ventana	Cubierta planta alta
			
Baño planta	Planta primera, corredor	Falso techo en cubierta	Planta primera
			
Acceso al	Interior del balcón de fachada	Puerta de acceso al bñcñn	Cubierta
			
Fotografía anterior a la visita.	Fotografía anterior a la visita	Fotografía anterior a la visita	



2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE (artículo 52.4, apartado b) de la LPCC)

Uso	Orientación	Superficie de la parcela
Sin uso en el momento de la visita	Sur-este	1.421,40 m ²
Superficie ocupada *	Superficie construida*	Número de plantas
100%	326,90 m ²	2 plantas
Edificabilidad actual*	Clase y categoría de suelo	Tipología
2 m ² /m ²	Suelo urbano consolidado	Vivienda de dos plantas de forma rectangular, a borde de camino

*Parámetros referidos al área que ocupa el inmueble objeto de la ficha.

DESCRIPCIÓN DE DETALLES DEL INMUEBLE (artículo 52.4, apartado b) de la LPCC)

Origen y tipología del inmueble
<p>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. 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.</p>
Distribución por plantas
<p>En planta baja es un espacio diáfano.</p> <p>La planta primera se distribuye en distintos espacios comunicados a través de un pasillo o corredor longitudinal.</p>
Sistema constructivo
A) Fachadas
Fachada principal
<p>Hacia la vía el inmueble tiene una fachada estrecha compuesta de dos puertas en planta baja y una puerta y balcón en planta primera.</p> <p>Las puertas de planta baja se componen de dos hojas ciegas abatibles de eje vertical con bisagras metálicas cada una de ellas.</p> <p>En planta primera se localiza un balcón corrido de madera, que es el elemento más característico del inmueble, y una puerta de acceso al mismo.</p> <p>El balcón pudiera ser un elemento vinculado a un granero. Es de madera volado y cubierto, con tribuna, soporte y tejado. Está sustentado sobre canes simples acabados en cuarto de círculo. La tribuna tiene antepecho compuesto por una parte inferior lisa y una superior de balaustres planos de tabla, todo ello acabado con pintura.</p> <p>Hacia dicho balcón abre una puerta de dos hojas con cojinete inferior de madera y cuarterón superior de cristal con tapaluz al interior. A ambos lados de la puerta se localizan dos marcos ovalados de madera, superpuestos al paramento de fachada. Desde el interior y coincidiendo aproximadamente con los marcos se localizan sendos rebajes en el muro a modo de armarios o estanterías.</p> <p>En el del lado izquierdo visto desde el interior, se aprecia una celosía de madera embutida en el muro, por lo que es probable que originalmente se correspondiera con un hueco de ventilación, aunque se desconoce su forma y dimensión. Se deberá hacer catas para dilucidar la posible forma y dimensión de los huecos si los hubiera.</p>
Fachada Surdeste
<p>Da a un pequeño espacio de unos 65 centímetros de separación con el muro lindero a modo de servidumbre de aguas. Hacia este espacio ventilan dos ventanillos altos en planta primera de huecos abocinados y carpintería de madera con cuarterones de cristal y barrotes.</p>



Fachada Noroeste

Es una fachada ciega acabada con enfoscado y pintura que da al resto de la parcela.

Fachada Nordeste

Está compuesta de siete huecos en planta baja y seis huecos en planta primera alineados entre si con carpinterías de distintos materiales y acabados que comunican con el resto de la parcela.

En general las carpinterías de esta fachada están muy transformadas y apenas se conservan los elementos originales, ver ilustración 02.

Se conservan marcos, cojinetes de madera inferiores y hojas de guillotina en el caso de dos ventanas de planta primera señaladas en verde, con los números 3 y 4.

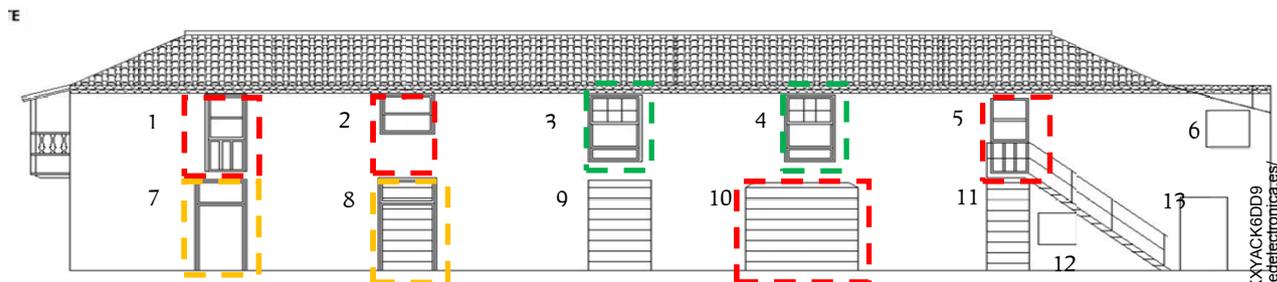
En las fotografías aéreas de 1964 se puede apreciar que la escalera de acceso a la planta primera se localizaba entre el segundo y tercer hueco de la izquierda, ver ilustración 1. Por lo que se puede deducir que los huecos 1 y 5 marcados en rojo no son originales, ya que son puertas vinculadas a sendas escaleras metálicas, una de ellas ya ha sido eliminada en el momento de la visita. Sucede lo mismo con el hueco 2, que originalmente albergaba la puerta de acceso a la planta primera. El hueco 10, según se puede apreciar en la fotografía de 1964 tampoco es original. En su lugar se localizaba un hueco alineado con el superior y de ancho similar. Los huecos señalados en amarillo (7 y 8), conservan marcos de madera.

El resto de huecos no conservan ningún elemento de la carpintería original. La escalera metálica es un elemento añadido que deberá ser eliminado.



Imagen. Fotografía aérea del año 1964.

Imagen. Fachada Noreste.



Huecos y carpinterías originales.



Huecos y carpinterías transformados.



Huecos originales, sólo se conservan marcos.



B) Estructura vertical

El inmueble está construido con muros de carga de piedra y barro de unos 50-60 cms de espesor.

C) Forjados

En planta baja el forjado es de madera de pares de distintas calidades y diseños (rollizos, rectangulares de desbastado manual y desbastado industrial) y entablonado de madera de distintos anchos y tipo de madera según las estancias. En determinados puntos ha sido reforzado con estructura metálica.

El forjado ha estado sometido durante largo tiempo a filtraciones de agua, por lo que el entablonado ha colapsado en varios puntos y las cabezas de los pares presentan signos de putrefacción.

D) Cubiertas

El inmueble está acabado con cubierta de teja a cuatro aguas, de estructura de madera rematada con alero de doble hilada en el encuentro con la fachada.

Hacia el interior la cubierta está acabada con falso techo de cañizo, de acabado plano en el ámbito del pasillo y el baño e inclinado en el resto. En las estancias 5, 6 y 7 hay una subestructura, también de madera, formando falsos techos a cuatro aguas adaptándose a la división de las estancias.

E) Patios

No hay patios

F) Escaleras

La comunicación entre ambas plantas se resuelve con la escalera metálica de la fachada noroeste. En el reportaje fotográfico adjunto, en las fotografías anteriores a la visita se puede apreciar una segunda escalera también metálica. Según se puede ver en fotografía aérea la escalera original desembarcaba en el ámbito del hueco 2, aunque no se puede apreciar su diseño y materiales.

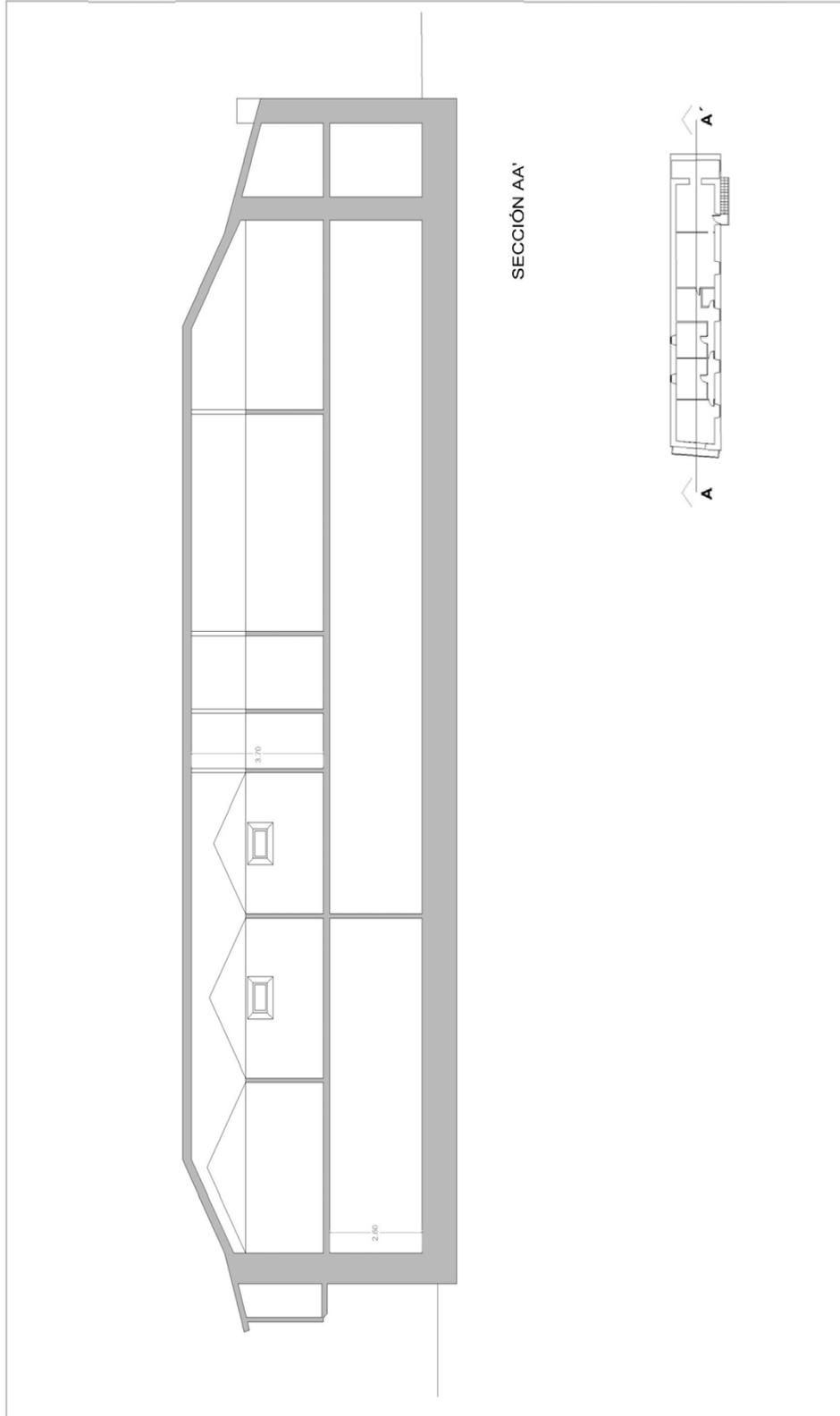
Por todo lo expuesto no hay ninguna escalera que sea objeto de protección.

G) Pavimentos

En planta baja no hay suelos de interés. En planta alta se localizan entablonzados con tablas de distinta sección y características



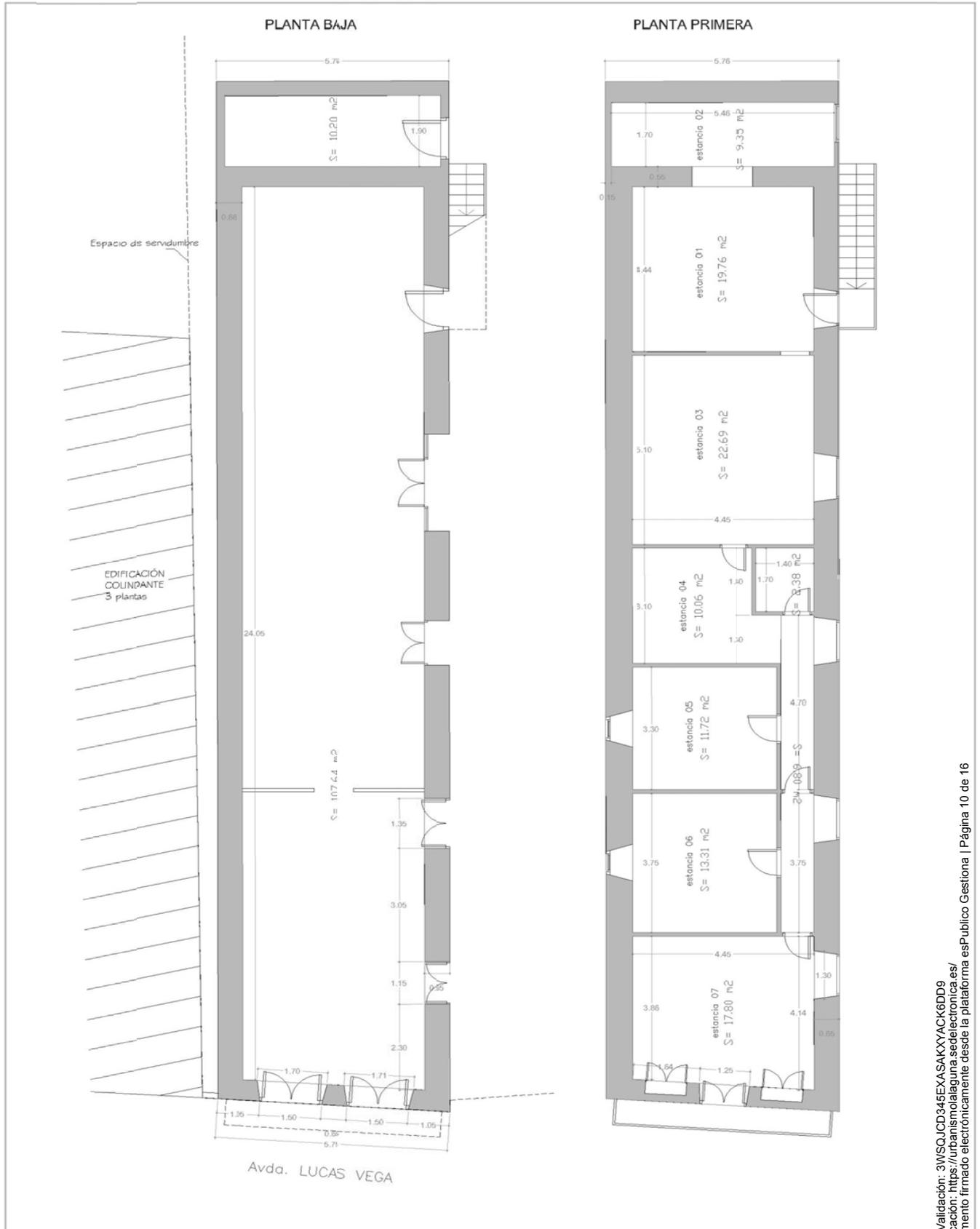
3. PLANOS DE PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES (artículo 52.4, apartado c) de la LPCC)



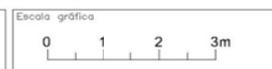
LEVANTAMIENTO SECCIONES

Escala gráfica





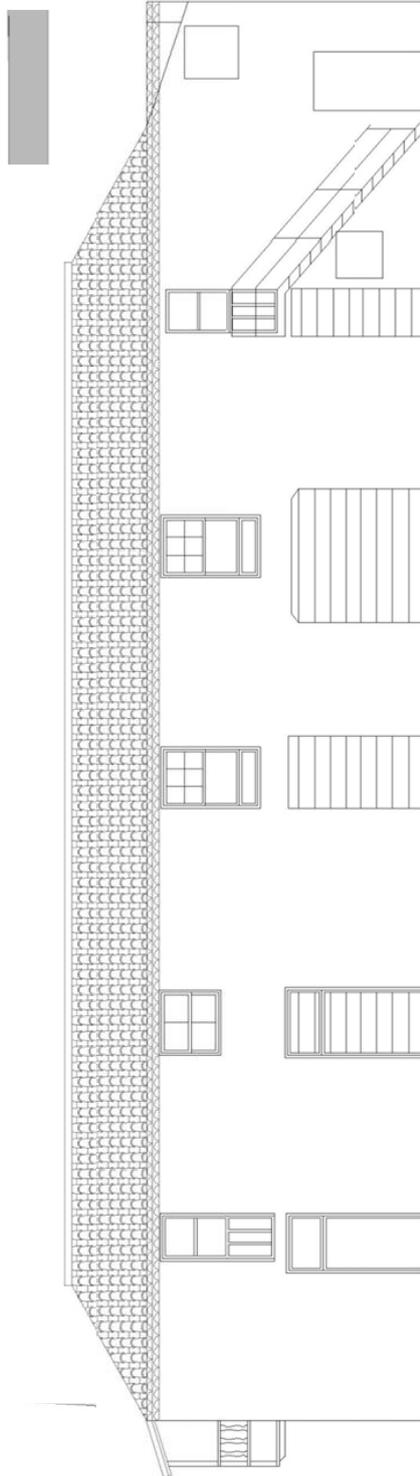
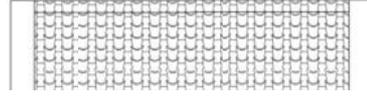
LEVANTAMIENTO PLANTAS



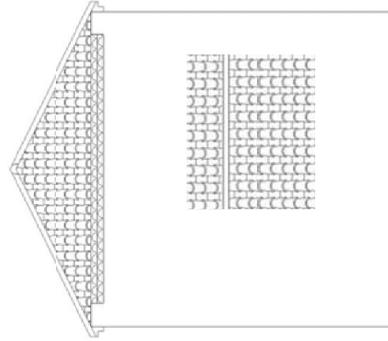
PLANTA FALSOS TECHOS



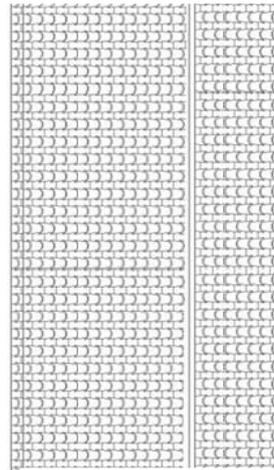
PLANTA CUBIERTA



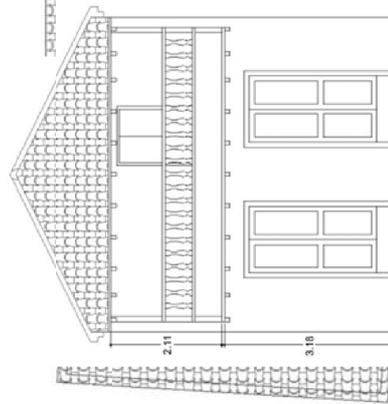
ALZADO NORESTE



ALZADO NOROESTE



ALZADO HACIA AVDA. LUCAS VEGA



LEVANTAMIENTO ALZADOS

Escala gráfica



4. DATOS HISTÓRICOS (artículo 52.4, apartado d) de la LPCC)

Periodo constructivo	Autor	Uso original	Propietarios
Finales del siglo XVII o principios del XVIII	Maestro de albañilería, cantería y de carpintería	Vivienda, casa vinculada a explotación agrícola	Casa de terrateniente

Bibliografía

PÉREZ VIDAL, J. "La vivienda canaria: datos para su estudio". *Anuario de Estudios Atlánticos*. Núm. 13. Madrid, Las Palmas de Gran Canaria: 1967, pp 41-113

FUENTES CONSULTADAS

Fuentes consultadas

IDE Canarias, fotograma 087_TF-03_0001_05373 año 1961

IDE Canarias, fotograma 098_TF-01_0001_37546 año 1964

IDE Canarias, fotograma 112_TF-0004_15289 año 1970

Informe histórico del historiador Zebensui López Trujillo, emitido con fecha 23 de diciembre de 2019

5. CRITERIOS DE VALORACION DEL CONJUNTO Y DE SUS PARTES (artículo 52.4 apartado e) de la LPCC)

Valor o potencialidad informativa

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.

El elemento más característico del inmueble es el balcón de madera en la fachada principal.

Los muros perimetrales en mampostería tradicional y la configuración de la cubierta (superficie, altura de cumbrera e inclinación de faldones).

Las carpinterías originales en la fachada a la calle y las que se localizan en la fachada lateral.

Elementos discordantes o perdidos

A lo largo de los años el inmueble ha sido muy intervenido, albergando múltiples usos, desde un local comercial hasta un taller mecánico, lo que ha ocasionado que se le hayan añadido escaleras o cubiertas metálicas adosadas.

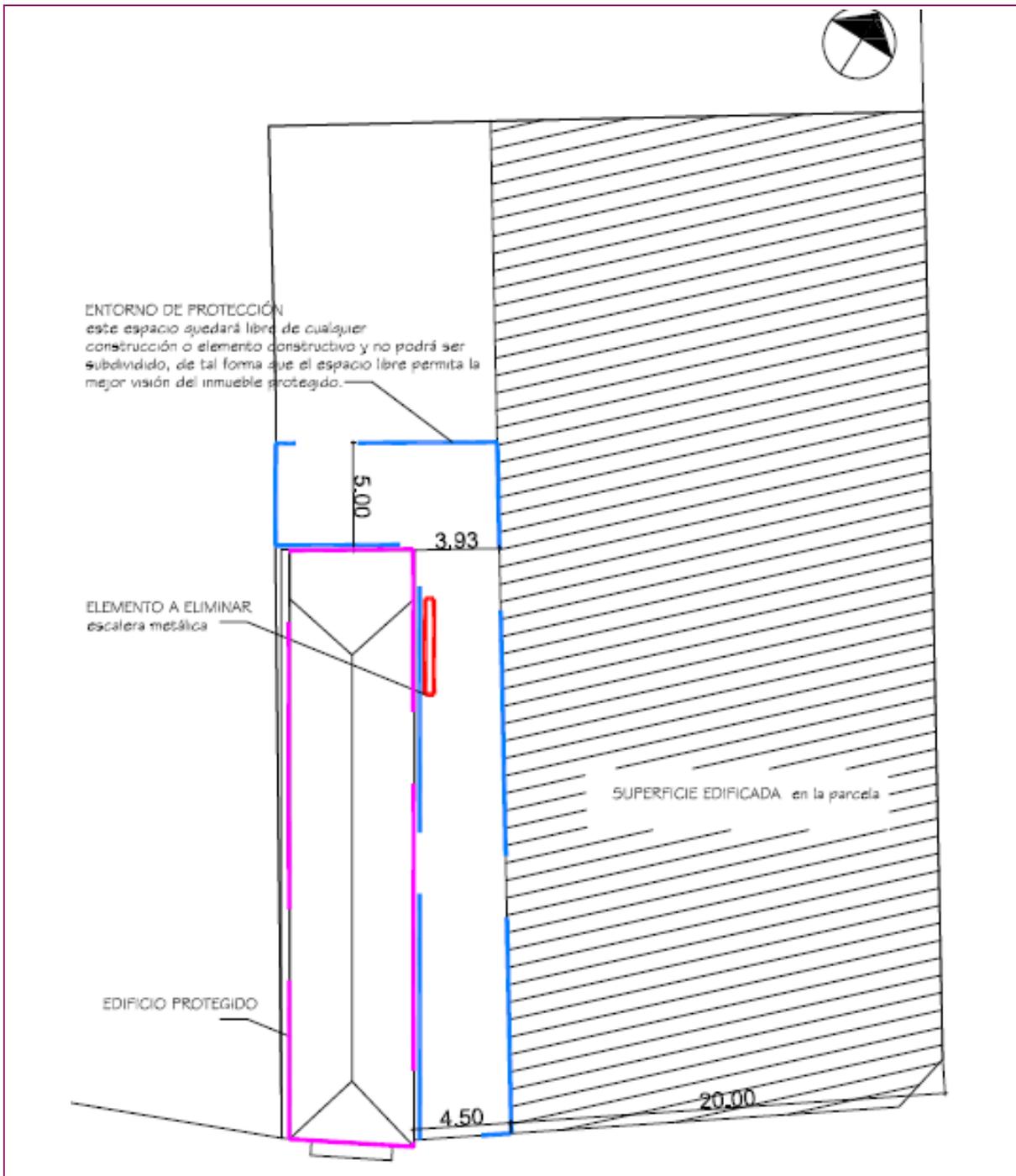
Según se puede apreciar en las fotografías aéreas de la fototeca de IDE Canarias, el resto de la parcela tenía distintas construcciones que no han llegado hasta nuestros días.



6. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN (artículo 52.4, apartado f) de la LPCC)

Descripción

Se establece un espacio libre obligatorio entre el inmueble que nos ocupa y la nueva construcción (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. Estos espacios no podrán ser subdivididos y deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 69 bis de las Normas Urbanísticas (integrado en el artículo 1 del Volumen III. Normativa del TOMO II)



7. ESTADO DE CONSERVACIÓN (artículo 52, apartado g) de la LPCC)

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 nº 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:

- 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, 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.

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, tiéndolo 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.



8. GRADO DE PROTECCIÓN ASIGNADO (artículo 52, apartado h) de la LPCC)

Grado de protección

Ambiental, nivel 2

Justificación

La ley 6/2019 de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias establece para los bienes inmuebles con grado de protección Ambiental: “...los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.”

El PGO-2004 define el grado de protección ambiental en el artículo 247.1 de las NNUU, que señala: “...están comprendidos en la categoría de Protección ambiental 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”; y distingue en el apartado 2 del citado artículo, el nivel 2 a “...edificios con reformas significativas y añadidos en su fachada y/o primera crujía.”

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 normas urbanísticas del PGO-2004, se asigna al inmueble el grado de protección Ambiental con el nivel 2.

Elementos 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

Las carpinterías y huecos originales

La fachada

Cubierta de teja

9. TIPOS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS (artículo 52.4, apartado i) de la LPCC)

Tipos de intervenciones permitidas

Se permiten los tipos de intervención establecidos en el PGO-2004 para el grado de protección Ambiental con nivel 2 (artículo 247.2, apartado b) de las NNUU), 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.



10. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARTICULAR (artículo 52.4, apartado j) de la LPCC)

Crterios de intervención particular

Para hacer viable el uso residencial del inmueble se permite abrir huecos en el forjado para plantear escaleras de lenguaje compositivo actual que resuelvan la conexión con la planta alta.

Se podrá introducir un elemento de cerramiento con la vía pública en el entorno de protección que será de lectura contemporánea y diseño sencillo sin paños ciegos que permita la visión a simple vista de los valores ambientales del inmueble catalogado desde la vía pública.

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.

En el caso de resultar imposible la conservación de las carpinterías originales se podrán sustituir por carpinterías nuevas con las mismas dimensiones y despique y pintadas (de verde o marrón oscuros). Dicha imposibilidad técnica deberá estar expresamente justificada.

11. EDIFICABILIDAD PERMITIDA (artículo 52.4, apartado k) de la LPCC)

Edificabilidad permitida

No se permite más edificabilidad de la existente, aunque como incentivo para su rehabilitación se permite abrir huecos para incorporar escaleras de forma que se pueda desarrollar el programa para la introducción de nuevos usos.

12. USOS COMPATIBLES (artículo 52.4, apartado l) de la LPCC)

Usos compatibles

A. En la edificación

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 atenderán 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”.

B. En el entorno de protección

El entorno de protección es el espacio libre obligatorio al que le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 de la LPCC y en el artículo 69 bis) de las NNUU del PGO-2004.

Se permite el uso pormenorizado principal de área de juegos y áreas ajardinadas (AJ) establecido en el Plano P1 “Condiciones de uso y de la edificación”, siendo compatible con el uso de garaje en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres conforme el artículo 25 del Anexo 4 del PGO-2004.

13. MEDIDAS DE FOMENTO (artículo 52.4, apartado m) de la LPCC)

Bonificaciones en el ICIO

El artículo 4.5 de la Ordenanza Fiscal reguladora del ICIO (BOP nº 211, 28/12/2011) dispone que sobre las cuotas del Impuesto se podrán reconocer bonificaciones del 95% a favor de las construcciones, instalaciones y obras que sean declaradas de especial interés cuando concorra “circunstancias culturales o histórico-artísticas” que justifiquen tal declaración. El reconocimiento de estas circunstancias y la declaración de especial interés corresponderá al Pleno de la Corporación y se acordará, **previa solicitud del sujeto pasivo**, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros. Los solicitantes están obligados, no obstante, al ingreso del Impuesto en las condiciones, sin perjuicio de la devolución de la parte correspondiente de las cuotas, en caso de que el Pleno acordarse la bonificación de este apartado.

