



## BORRADOR DEL PLAN

“MODIFICACION MENOR DEL PGO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA  
PROTECCIÓN DE LA ERMITA DE SAN JUAN BAUTISTA”



## INDICE

INDICE.....	3
TITULO 1 INTRODUCCIÓN.....	4
0.- OBJETO DEL BORRADOR DEL PLAN.....	4
1.- PROBLEMÁTICA EXISTENTE.....	4
2.- ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD E INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN.....	4
3.- ÁMBITO DE LA ALTERACIÓN DEL PLAN.....	13
4.- PROCEDIMIENTO.....	14
5.- NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN.....	18
TITULO 2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS.....	19
6.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	19
7.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	23
TITULO 3 MARCO NORMATIVO.....	28
8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	28
9.- PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.....	29
TITULO 4 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	31
10.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	31
11.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS.....	32
12. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.....	44

## ANEXOS

- **Anexo 1:** Orden del Consejero–Director de fecha 7 de agosto de 2019.
- **Anexo 2:** Certificado del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de junio de 2020, punto quinto del orden día, adoptado en el expediente 2020002197.
- **Anexo 3:** Ficha elaborada por la Fundación General de la Universidad de La Laguna (14-02-2018) en el proceso de revisión del PGO, como propuesta de catalogación del inmueble sito en la calle San Juan nº 7, en Bajamar, que contiene, entre otros, plano de situación del inmueble, imágenes y gráficos.
- **Anexo 4:** Informe de fecha 19 de febrero de 2021 del Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo Insular de Tenerife relativo a la Modificación Menor del Catálogo del Plan General de Ordenación para la protección de la “Ermita de San Juan Bautista” sita en la calle San Juan s/n (Bajamar),
- **Anexo 5:** Ficha elaborada por el Servicio de Gestión del Casco Histórico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, con el contenido mínimo exigido en el artículo 52.4 de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, que incluye planos de planta, alzados y secciones.
- **Anexo 6:** Normativa y planos.

## TITULO 1 INTRODUCCIÓN

### 0.- OBJETO DEL BORRADOR DEL PLAN

El presente documento, de conformidad con la Sección 3ª del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC), es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas de este borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico o Ambiental Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de estas.

En el presente caso, tal y como se justifica en el epígrafe 5. NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN, la modificación menor será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada; por lo que el Borrador del Plan, de conformidad con el RPC, debe contener la siguiente documentación, que se incluye en este documento, necesaria para redactar a su vez el documento ambiental estratégico:

#### MEMORIA:

- Justificación: se indican las causas que motivan la modificación del Catálogo de Protección del vigente PGO (Adaptación Básica 2004).
- Objetivos: se especifican los objetivos de planificación, que incluyen los asumidos en el acuerdo de la formulación de la modificación, así como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 de este Reglamento.
- Ordenación: se describen las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.

#### PLANOS

En este documento se incluyen planos en la alternativa de ordenación propuesta en el Epígrafe 11 y se acompañan planos e imágenes de carácter informativo en otros epígrafes del documento.

### 1.- PROBLEMÁTICA EXISTENTE

El vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, 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, tras la publicación de sus determinaciones normativas en el B.O.P. núm. 64 del 25 de abril de 2005 de la normativa, el 14 de mayo siguiente. Este catálogo viene a coincidir con el catálogo del PGO del año 2000, elaborado en la tramitación de dicho documento conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Se ha comprobado, con el paso del tiempo, que existen inmuebles que pudieran tener valores patrimoniales que no están recogidos en el catálogo actual, como en el caso de la “Ermita de San Juan Bautista” en Bajamar, existiendo un riesgo de destrucción y pérdida de sus valores patrimoniales en caso de no integrarse en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio, tal y como se desprende de los antecedentes que se exponen a continuación.

### 2.- ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD E INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN

Los antecedentes, la necesidad y oportunidad de esta modificación del Catálogo de protección del vigente Plan General de Ordenación, Adaptación Básica 2004, se motiva en:

**1.- Resolución de 31 de octubre de 1985, de la Dirección General de Cultura del Gobierno de Canarias,** por la que se incoa expediente para la declaración de monumento histórico-artístico a favor de la Ermita de San

Juan Bautista y del Gran Poder, en Bajamar. La citada Resolución fue publicada en el BOC núm. 1986/31, de fecha 14/03/1986.

**2.- Dictamen emitido fecha 28 de marzo de 2006, por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico** en relación a la propuesta de dejar sin efecto la incoación del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Ermita de San Juan Bautista. El citado dictamen pone de manifiesto lo siguiente:

*“La Comisión tiene conocimiento del informe emitido por la Sección Técnica de la Unidad de Patrimonio Histórico cuyo tenor literal es el siguiente:*

*Con fecha 31 de octubre de 1985 se dictó Resolución de la Dirección General de Cultura por la que se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento histórico-artístico, a favor de la Ermita de San Juan Bautista, en Bajamar (T.M. de La Laguna), publicada en el BOCAC nº 31, de 14 de marzo de 1986. El citado expediente no cuenta con trámites ulteriores, salvo la solicitud de informe, no atendida, a las instituciones consultivas.*

*Ante estas circunstancias y atendiendo a los valores patrimoniales del inmueble, se eleva a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico la propuesta de dejar sin efecto la referida incoación, para darle traslado al Gobierno de Canarias, como Administración decisoria competente en esta materia.*

*La Ermita de San Juan Bautista fue construida en el segundo cuarto del siglo XVII en un terreno de la familia Tabares, junto a la desembocadura del Bco. de San Juan. Constituida por un solo cuerpo de planta rectangular y rematada por techumbre a cuatro aguas, el exterior de la ermita traduce claramente el interior. En la fachada principal se abre una entrada con arco de medio punto de mampostería. Hasta hace pocos años, el templo poseía una rústica espadaña con una campana de bronce de 1617 que se conserva en el interior del recinto. El artesonado que cubre totalmente la capilla se compone de cuatro faldones con un almizate en la parte central, enmarcado por una estrecha moldura. No ofrece decoración alguna; ni siquiera en las esquinas del recinto, donde, en lugar de los característicos paneles triangulares, aparecen cuatro rudimentarias vigas de madera.*

*Se trataba de un oratorio privado de la familia Tabares, promovido originariamente por Catalina y María de Vargas y Montiel, nietas de uno de los conquistadores de Gran Canaria y Tenerife, D. Sancho de Vargas, que había obtenido repartimiento de tierras en Vilaflor y en Bajamar. El entonces obispo de Canarias Fray Juan de Guzmán concedió la licencia para la bendición del nuevo templo en el año 1628. Su patronato fue atribuido en 1638 por el obispo D. Francisco Sánchez de Villanueva a D. Juan de Vargas Cabrera, gobernador y capitán general de la provincia de Cumaná y sobrino de las fundadoras. El mismo prelado concedió también a su familia el derecho de nombrar capellán y designar sacerdotes para la celebración de la misa dentro del oratorio.*

*En 1722, en virtud de alianza matrimonial, se hizo cargo de la ermita el regidor de Tenerife D. José Nicolás Tabares y Mesa, y desde entonces hasta nuestros días ha continuado bajo el patronato de esta familia. Años más tarde, uno de los miembros más ilustres, D. Juan Tabares y Roó (1.764-1847), mostró un gran interés por el embellecimiento del pequeño templo, dotándolo de valiosos ornamentos y vasos sagrados. Es preciso recordar que este aristócrata desempeñó un papel fundamental en la vida política del archipiélago como decano y procurador mayor del Cabildo de Tenerife, teniente coronel de las milicias provinciales y secretario de la Junta Suprema de Canarias durante la guerra de la independencia española. El 25 de julio de 1.797 intervino activamente en la defensa del puerto de Santa Cruz de Tenerife a las órdenes del general Gutiérrez.*

*Entre los personajes más conocidos de la familia particularmente vinculados a la ermita durante los siglos XIX y XX sobresale la figura de D<sup>ª</sup> María de los Dolores Tabares y Nava (viuda del famoso poeta Tabares Bartlet), cuyo retrato se conserva en el interior del templo.*

*Entre sus bienes muebles destacan algunos cuadros con reproducciones de temas religiosos o el retrato de D<sup>ª</sup> María de los Dolores Tabares y Nava. El pequeño retablo de estilo barroco acoge la imagen de San Juan (1637) y otros objetos litúrgicos.*

*Sin embargo y **como aspecto negativo, el inmueble no se encuentra incluido en el catálogo municipal.***

*En consecuencia, se eleva a la Comisión Insular la propuesta de dictamen relativo a la conveniencia de dejar sin efecto la incoación de expediente de declaración de BIC o, por el contrario, continuar con los trámites preceptivos para ésta.*

*En consecuencia con lo anterior la Comisión Insular dictamina dejar el asunto sobre la mesa y solicitar informe histórico-artístico del referido inmueble al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna a los efectos de determinar su posible inclusión en el catálogo arquitectónico municipal."*

### **3.- Actas de inspección realizadas por la Unidad Técnica del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular:**

– **Acta de inspección levantada el día 3 de julio de 2012** en la que se constata la ejecución de obras en el solar situado frente a la Ermita, delimitado hasta entonces por un muro en el que se situaba la cruz con peana perteneciente al entorno de la Ermita. Al dar comienzo las obras y demoler el citado muro, la cruz fue depositada en el entorno más cercano y no había sufrido desperfectos hasta el momento en el que se llevó a cabo la visita.

– **Acta de inspección levantada el día el día 24 de abril de 2015.** Esta nueva acta pone de manifiesto, entre otros extremos, lo siguiente:

*"En la visita de inspección realizada el día 24 de abril de 2015 se constata que la cruz se encuentra aproximadamente en el mismo lugar de la anterior visita el 3 de julio de 2012, pero en aparente peor estado de conservación.*

*La obra de referencia aún no se ha terminado pero está bastante avanzada, de manera que la cruz se encuentra en un extremo del muro y sujeta a los traslados obligatorios por cuestión de necesidad en una obra, lo que no contribuye a su conservación. Se puede observar la presencia de cemento en uno de los brazos de la cruz, y el barniz se ha perdido en tramos de la cruz.*

*Así mismo se observa que el frente de la Ermita se encuentra empedrado, el más inmediato al edificio con piedra de grandes dimensiones dando paso a un empedrado realizado con cayado de playa.*

*En el muro que se localiza a la derecha de la ermita, se conserva una especie de hornacina realizada con cemento y piedras. Se comprueba igualmente el mal estado de conservación de la Ermita, que se encuentra cerrada y abandonada, detectándose desperfectos en la cubierta de teja y en los paramentos."*

– **Acta de inspección levantada tras la visita realizada por agente del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular el día el día 2 de abril de 2019.** La citada acta pone de manifiesto lo siguiente con respecto al estado de conservación del inmueble:

*"En general se aprecian los daños habituales producto de la falta de un mantenimiento periódico (desprendimiento del enfoscado y la pintura de los paramentos interiores y exteriores, deterioro de la carpintería de la puerta, etc.). Pero, tal y como anunciaba el texto de la denuncia, el gran daño, grave, es la rotura de la viga correspondiente a la limatesa del ángulo sureste de la construcción, de tal forma que la estructura de la techumbre está cediendo en ese ángulo, hundiéndose, y se ha abierto a una abertura en la cubierta".*

### **4.- Inmueble integrado en el Proyecto de Revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.**

En el marco de los trabajos de la Revisión del Plan General de Ordenación, fue adjudicado, en virtud de Resolución número 3736/2017, del 31 de julio de 2017, a la Fundación General de la Universidad de La Laguna (FULL) y dirigido por la Catedrática de Historia del Arte, doña María Isabel Navarro Segura, el proyecto de revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

Con fecha 14 de febrero de 2018 se presentó ante este O.A. el documento propuesta para el catálogo donde se incluye la catalogación de la Ermita de San Juan Bautista, sita en la calle San Juan nº 7 (Bajamar).

En la propuesta de ficha del referido inmueble (Ficha nº 02.002), elaborada conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (entonces vigente), se consideran dignos de protección en este inmueble: la fachada, volumen, tipología, cubierta e interior. Se trata de una construcción de

arquitectura vernácula de tradición mudéjar que data del siglo XVII (1628) y fue fundada bajo el patronato del Gobernador y Capitán General de la Provincia de Canarias. Consiste en un edificio de muros de tapial o mampostería ordinaria y revestimiento calicostrado con cubierta de armadura a cuatro aguas con revestimiento de teja árabe y artesonado interior; fachada perimetral con alero y portada de arco de medio punto con puerta de tablones lisos; todo ello sin perjuicio del resto de referencias que constan en la citada ficha.

A continuación, se inserta la ficha elaborada por la Fundación General de la Universidad de La Laguna, conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (entonces vigente), que se acompaña como **Anexo nº 3**.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

### A. DATOS IDENTIFICATIVOS

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>IMÁGENES</b>
<i>Ermita de San Juan Bautista</i>	
<b>DIRECCIÓN</b>	
Calle San Juan, s/n	
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	
B593107CS65895	
<b>COORDENADAS UTM</b>	
X: 368.510 Y: 3.159.468	
<b>NÚCLEO</b>	
02 – Bajamar	
<b>ÁREA URBANÍSTICA HOMOGÉNEA</b>	
0204 – Bajamar Casco	
<b>RÉGIMEN JURÍDICO PROPIEDAD</b>	
Privada. Propiedad del Obispado Nivariense	
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b>	E= 1:2000
	

### B. PROTECCIÓN

TIPO DE PROTECCIÓN	MUNICIPAL	AUTONÓMICA/OTROS	PATRIMONIO MUNDIAL
<b>INTEGRAL</b>	Catalogado PGOU	BIC: No	
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se recomienda la urgente recuperación del edificio.			
<b>ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>			<b>PARCELA</b>
Fachada, volumen, tipología, cubierta e interior.			Vinculada: Sí
<b>OBRAS AUTORIZADAS</b>			
Conservación, restauración y consolidación.			

C. ANÁLISIS Y CRITERIOS	
<b>INSERCIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE</b>	<b>GRÁFICOS</b>
Edificio urbano exento en contacto con vías urbanas.	
<b>TIPO/TIPOLOGÍA</b>	
Ermita. Edificio en una pieza, en un solo bloque, con cubierta de tejado a cuatro aguas.	
<b>DISTRIBUCIÓN DE PLANTA</b>	
Planta cuadrangular en una pieza, en un solo bloque, con cubierta de armadura a cuatro aguas revestida de teja árabe.	
<b>USO</b>	
Uso original: Ermita de San Juan Bautista. Uso actual: Ermita de San Juan Bautista.	
<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO/MATERIALES</b>	
Oficio de su constructor Maestro de albañilería, maestro de cantería y maestro de carpintería.	
Periodo constructivo	
Construcción tradicional de arquitectura vernácula.	
Edificio de muros de tapial o mampostería ordinaria y revestimiento de calcostrado con cubierta de armadura a cuatro aguas con revestimiento de teja árabe y artesonado interior; fachada perimetral con alero y portada a partir de arco de medio punto con puerta de tablonces lisos.	
<b>ASPECTOS SOCIALES</b>	<input type="checkbox"/> INSERCIÓN EN EL MEDIO <input type="checkbox"/> TIPO/TIPOLOGÍA
Por su función original: Ermita de San Juan Bautista.	
Tipo de edificio	
Ermita.	
Oficio o nivel social de su propietario o de su ocupante	
Ermita de San Juan Bautista, templo propiedad del Obispado Nivariense.	
<b>CLASIFICACIÓN CULTURAL</b>	
Edificio original	
Fundada bajo el patronato del gobernador y Capitán General de la Provincia de Canarias, sobrino de las hermanas fundadoras María y Catalina de Vargas, hijas de Agustín Rengifo de Vargas. Después de la segunda mitad del siglo XVII, pasó a ser herencia y patronato de la familia Tabares.	
Fase/fases posteriores	
Ermita de San Juan Bautista.	
Cronología	
Siglo XVII (1628).	
Clasificación cultural	
Arquitectura vernácula de tradición mudéjar.	
<b>DOCUMENTACIÓN</b>	
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	
CORBELLA GUADALUPE, D. "Fundación de las capellanías en las ermitas de la Diócesis Nivariense". <i>Anuario de Estudios Atlánticos</i> . Vol. 1. Núm. 47 (2001), pp. 49-83.	
PÉREZ MORERA, J. y RODRÍGUEZ MORALES, C. <i>Arte en Canarias. Del Gótico al Manierismo</i> . Historia Cultural del Arte en Canarias. Vol. II. Santa Cruz de Tenerife: Viceconsejería de Cultura y Deportes, 2008.	
TRUJILLO CABRERA, J. <i>Guía de la Diócesis de Tenerife</i> . Santa Cruz de Tenerife: Cervantes, 1965.	



En el epígrafe 2.4 de la Memoria del proyecto de revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, relativo a los grados de protección que pueden asignarse al inmueble, redactado conforme a la Ley 4/1999 de la Ley de Patrimonio de Canarias (entonces vigente), se dice expresamente:

#### Condiciones del grado de Protección Integral

Asignado a los inmuebles que deben conservarse en su totalidad, respetando todas sus características originales, su tipología y estructura, materiales originales de construcción, elementos de composición de fachada, elementos decorativos, espacios asociados, vegetación, etc. Este nivel es aplicado a todos los Bienes de Interés Cultural.

Este grado de protección se asigna con carácter general a todos los casos identificados en el catálogo de protección como ejemplos de arquitectura vernácula. Las características materiales y patrimoniales de esta arquitectura, su alto grado de vulnerabilidad y la desaparición generalizada de ejemplares en condiciones de autenticidad aconsejan la aplicación de este criterio, teniendo en cuenta la importancia histórica del municipio de La Laguna en el contexto Insular y de la Comunidad Autónoma.

En este grado de Protección Integral se aplica la protección al inmueble y a los elementos de los espacios libres integrantes de la parcela vinculada.

Las obras autorizadas en los inmuebles sometidos a protección integral son las de conservación, restauración y consolidación.

#### **5.- Orden de ejecución subsidiaria núm. 523/2017: reparación de cubierta de la ermita y al recalce del muro situado a la derecha de la parcela (muro donde se aloja la hornacina).**

Mediante Resolución de la Consejera Directora nº 5674/2017, de fecha 22 de noviembre de 2017 (recaída en el expediente de ejecución subsidiaria núm. 523/2017), se ordena la realización de obras consistentes en la reparación de cubierta de la ermita y al recalce del muro situado a la derecha de la parcela (muro donde se aloja la hornacina).

Y mediante Resolución del Consejero Director nº 1284/2019, de fecha 21 de mayo de 2019 (rectificada por Resolución nº 6593/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022) se resolvió proceder a la ejecución subsidiaria de los trabajos pendientes de ejecutar según la Resolución nº 5674/2017 y aprobar una nueva liquidación provisional de gastos, correspondiente a las siguientes actuaciones: reparación de la cubierta de la ermita, recalce del muro situado en la derecha de la parcela, muro donde se aloja la hornacina, proyecto técnico en donde se recojan las obras a realizar previa autorización de los organismos competentes.

**6.- Resolución dictada con fecha de 21 de mayo de 2019 por la Sra. Consejera Insular de Juventud, Igualdad y Patrimonio Histórico** por la que se inicia proceso de requerimiento del deber de conservación respecto de la Ermita de San Juan Bautista, Bajamar. A su vez, se requiere la ejecución de obras consistentes en la restauración de la techumbre y la cubierta.

**7.- Orden de la Consejera de Educación, Universidades, Cultura y Deportes de 11 de marzo de 2020, por la que se declara la caducidad de diversos expedientes de bien de interés cultural, entre ellos la "Ermita de San Juan Bautista",** publicada en el BOC núm. 60, de fecha 26 de marzo de 2020.

**8.- Orden del Consejero Director de fecha 7 de agosto de 2020 que justifica la necesidad y oportunidad de esta Modificación** (véase **Anexo nº 1**). Dice así:

*"En el Boletín Oficial de Canarias, nº 60, de 26 de marzo de 2020, se publicó la Orden de 11 de marzo de 2020, de la Consejera de Educación, Universidades, Cultura y Deportes, por la que se declara la caducidad de diversos expedientes de bien de interés cultural.*

*La Consejera, mediante esta orden, y examinada la Sentencia nº 157/2019, de 28 de noviembre, del Tribunal Constitucional recaída en la Cuestión de inconstitucionalidad nº 2908-2019, planteada por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, respecto del art. 21.2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, resuelve "Declarar la caducidad de los expedientes de bien de interés cultural que se relacionan en el anexo, por el transcurso del plazo máximo de doce meses desde su incoación, sin haberse dictado resolución administrativa de terminación ni haber recaído sentencia judicial firme,...*

*En cumplimiento de lo anterior, los procedimientos declarados caducados no podrán volver a incoarse hasta tanto haya transcurrido el plazo de dos años desde que se hayan producido los efectos de la caducidad, salvo cuando medie instancia de alguna de las personas o entidades previstas en el artículo 31.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias."*

*El Anexo relaciona diversos inmuebles en el municipio de San Cristóbal de La Laguna, el Monumento Palacio de Salazar, el Monumento Real Santuario del Santísimo Cristo, el Monumento **Ermita de San Juan Bautista, Bajamar**, el Bien Mueble Imagen del Santísimo Cristo de La Laguna, la modificación de denominación, categoría y delimitación del entorno de protección del Monumento Casa Natal del Beato Padre Anchieta, la modificación de categoría, establecimiento de entorno de delimitación y vinculación de bienes muebles del Monasterio de Santa Clara, y la modificación de denominación, modificación de categoría, delimitación de entorno de protección y vinculación de bienes muebles del Exconvento de San Agustín.*

*A pesar de esto, todos, menos uno mantienen algún tipo de protección, dado que se encuentran en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, estando los inmuebles además catalogados individualmente.*

*Sin embargo, la Ermita de San Juan Bautista se encuentra en Bajamar, zona ordenada por el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación básica 2004 a la LOTENC), donde la edificación de referencia se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado destinado a **Dotación Sociocultural**, en Edificación Cerrada con una (1) planta de altura máxima (EC(1)SC ), y el resto de la parcela está afectada a espacio libre área peatonal (ELAP); pero no se encuentra incluida en el catálogo de protección del mismo.*

*Debido a esto, ha decaído el régimen singular de protección y tutela que conforme al artículo 22.2 de la Ley de Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC), tienen los bienes declarados de interés cultural, y que conforme al artículo 28.2 de la misma Ley se aplica también de forma transitoria a aquellos bienes para los que se ha iniciado el procedimiento de la declaración de bien de interés cultural.*

*Hay determinados bienes inmuebles arquitectónicos, cuyo valor los hace merecedores del régimen jurídico de la citada LPCC a fin de garantizar su identificación, protección, recuperación, conservación, difusión y fomento, que permitan transmitirlo a generaciones futuras, y sirvan a la ciudadanía como una herramienta de cohesión social y fundamento de la identidad cultural, en este caso del núcleo costero de Bajamar.*

*Sin perjuicio de que la Administración autonómica pueda volver a incoar los procedimientos caducados de declaración de bien de interés cultural de los bienes citados, parece necesario iniciar por el propio Ayuntamiento un procedimiento propio para incluir en el actual catálogo de patrimonio del PGO vigente este inmueble de la Ermita de San Juan Bautista, y sin esperar tampoco a la culminación del nuevo Plan General de Ordenación que tendrá que someterse a un nuevo procedimiento ambiental.*

*En cuanto al posible valor de este inmueble, y añadido a que ya se había iniciado un procedimiento de declaración de bien de interés cultural por dicho valor, en el propio proceso de revisión del Plan General de Ordenación actualmente en tramitación, en virtud de la Resolución nº 3736/2017, de 31 de julio de 2017, se adjudicó a la Fundación General de la Universidad de La Laguna, el contrato que tenía por objeto la elaboración del proyecto de revisión del catálogo de protección del patrimonio histórico, y en el trabajo entregado por el equipo dirigido por la Catedrática de Historia del Arte, doña María Isabel Navarro Segura, se incluye la propuesta de catalogación de este inmueble, considerando dignos de protección tanto la fachada, como el volumen, la tipología, la cubierta y el interior, describiéndose como un edificio urbano exento en contacto con vías, del tipo de construcción tradicional de arquitectura vernácula, “Fundada bajo el patronato del gobernador y Capitán General de la Provincia de Canarias, sobrino de las hermanas fundadoras María y Catalina de Vargas, hijas de Agustín Rengifo de Vargas. Después de la segunda mitad del siglo XVII, pasó a ser herencia y patronato de la familia Tabares.”*

*Los ayuntamientos tienen la obligación de mantener actualizado el catálogo de protección que permita completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio, en este caso histórico y arquitectónico (conforme al artículo 151 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)).*

*Por tales motivos quedaría justificado el interés público que tiene para el municipio de San Cristóbal de La Laguna, y la necesidad y oportunidad, de iniciar un procedimiento de modificación menor para incorporar dicho inmueble al catálogo municipal del Plan General de Ordenación (Adaptación básica 2004) vigente”.*

## **9.- Acuerdo de inicio del procedimiento de modificación menor, adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de junio de 2020.**

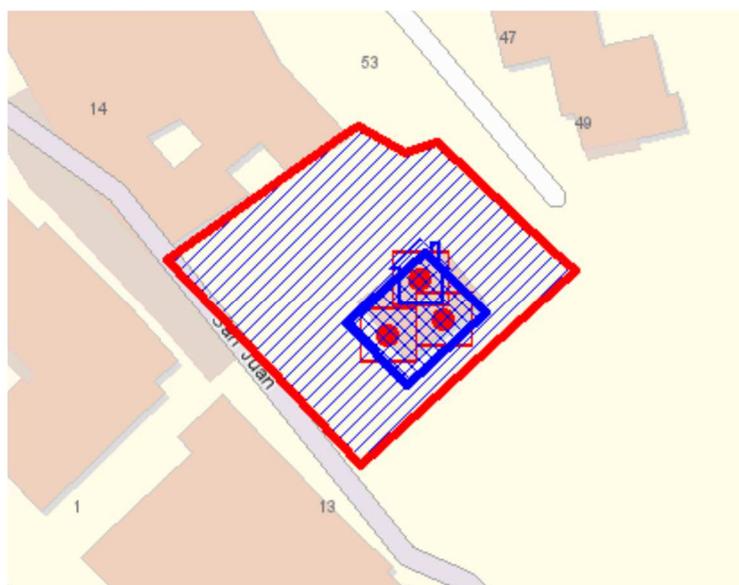
El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de junio de 2020 –que se acompaña como **Anexo nº 2**– acordó aprobar, en el punto quinto del orden del día, el dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Ordenación del Territorio y Patrimonio Histórico que dictaminaba favorablemente iniciar el procedimiento de modificación menor del Catálogo del vigente Plan General de Ordenación, para la protección del inmueble, adoptado en el expediente 2020002197.

## 10.- Informe del Área de Juventud, Igualdad y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 17 de febrero de 2021, en el que se reconoce el valor patrimonial de la “Ermita de San Juan Bautista”.

Como parte del procedimiento abierto para la toma de medidas cautelares sobre este inmueble se dio traslado del acuerdo de adopción de medidas cautelares al Área de Juventud, Igualdad y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular, por ser esta administración competente en materia de Patrimonio, quien reconoció el valor patrimonial del referido inmueble en informe de fecha 17 de febrero de 2021, que se adjunta como **Anexo 4**. Dice así:

*“(…) En consecuencia con lo expuesto, la aprobación del catálogo del Plan General de Ordenación, Adaptación básica 2004, de San Cristóbal de La Laguna deberá incluir, en relación con el inmueble conocido como “Ermita de San Juan Bautista”, sita en la calle San Juan s/n, en Bajamar, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:*

1. *El grado de protección de la parcela habrá de ser integral, entendiendo que la totalidad de elementos interiores y exteriores del inmueble son merecedores de protección, incluidos el poyo existente al pie de los muros de fachada, el pavimento empedrado frente a la entrada y pavimento de callao de playa de su entorno próximo y el muro de piedra seca que limita el bancao situado al sur de la edificación.*
2. *Deberá estudiarse el interés y relación con la ermita de la cruz de peana y la hornacina existentes en su entorno próximo, concretando las medidas que se estimen oportunas para su conservación.*
3. *Habrà de delimitarse un entorno de protección exterior a la parcela catastral 8593107CS6589S0001WB, que garantice el carácter exento de la ermita. Este ámbito deberá ser lo suficientemente amplio como para posibilitar el entendimiento y la comprensión del inmueble y permitir la continuidad espacial del mismo, proponiéndose adoptar el entorno de protección que consta en el plano que obra en el expediente de declaración BIC que resultó caducado, el cual se incoó mediante Resolución, de 31 de octubre de 1985, de la Dirección General de Cultura de Gobierno de Canarias (BOC nº 31, de 14 de marzo de 1986), y que comprende el ámbito incluido con la siguiente línea roja:*



4. *Una vez se haya desarrollado el documento de propuesta de modificación menor del PGO, deberá ser notificado a este Cabildo Insular para emitir el informe preceptivo al que hace referencia el artículo 16.i) de la LPCC”.*

## 11.- Reconocimiento del valor patrimonial del inmueble por el Servicio de Gestión del Casco Histórico.

Se solicitó al Servicio de Gestión del Casco Histórico, competente en este O.A de la materia de patrimonio cultural, la elaboración del 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, que se adjunta como **Anexo 5**.

El Borrador de la ficha del inmueble contiene los siguientes epígrafes:

1. Identificación del inmueble
2. Descripción General del inmueble
3. Análisis del inmueble: tipología, distribución por plantas, antecedentes históricos, otros datos.
4. Sistema constructivo: fachadas (principal y resto de fachadas), estructura vertical, cubiertas, pavimentos)
5. Otros elementos de interés: hornacina y muro de contención
6. Estado de conservación del inmueble.
7. Otros datos para la valoración.
8. Fuentes consultadas.
9. Coordenadas UTM.
10. Fotografías y levantamiento.
11. Justificación de la Ordenación y elementos a proteger.
  - 11.1 Elementos a eliminar
  - 11.2 Elementos a rehabilitar
  - 11.3 Entorno de protección
  - 11.4 Condiciones de uso
  - 11.5 Tipos de intervención permitidas
  - 11.6 Medidas de fomento

A continuación, se insertan fotografías del inmueble y un cuadro resumen, incluidos en la ficha propuesta por los técnicos del Servicio de Gestión del Casco Histórico.

			
Fotografía de fachada principal	Fachada trasera	Cubierta	Fachada noroeste
			
Muro de parcela con hornacina.	Muro sureste de parcela	Puerta.	Empedrado en el ámbito de entrada.
			
Empedrado en el ámbito de entrada.	Pavimento hidráulico en el interior de la nave.	Interior de la nave y altar.	Interior de la nave.
			
Altar.	Detalle de la escuadra apuntalada.	Pila o benditera	

CUADRO RESUMEN:			
Protección anterior:			SIN PROTECCIÓN
Protección propuesta:			<b>Integral</b>
Elementos protegidos:			Construcción de muros de carga con asientos perimetrales, cubierta de teja a cuatro aguas, hueco y carpintería de entrada, empedrado en el exterior del acceso, pavimento de callao de playa de su entorno próximo, cruz con peana y muro medianero sureste con hornacina.
Plantas elementos protegidos:		1	
Elementos a eliminar:		SI	Zócalo de enfoscado a la tirolesa.
Elementos a rehabilitar		SI	Enfoscado de cal en los paramentos exteriores, cruz con peana y muro de contención con hornacina del lindero sureste.
Entorno de protección		SI	El ámbito de las dos parcelas donde se sitúa la ermita.
Condiciones de uso			Las establecidas en el P.G.O. vigente
% Ocupación máxima permitida			La existente
Fachada			Conservación íntegra de volúmenes, materiales, texturas, carpintería y hueco de puerta de entrada. Eliminando el zócalo a la tirolesa y recuperando el enfoscado de cal original.
Edificabilidad del inmueble *			1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\*Valor relativo, no medido respecto de la parcela sino del área de inmueble objeto de protección.

### 3.- ÁMBITO DE LA ALTERACIÓN DEL PLAN

El ámbito de la alteración del plan lo integran las parcelas con referencia catastral 8593107CS6589S0001WB y 8593108CS6589S0001AB, sita en la calle San Juan nº 5 y 7, según las imágenes que se insertan a continuación.



Ortofoto del ámbito

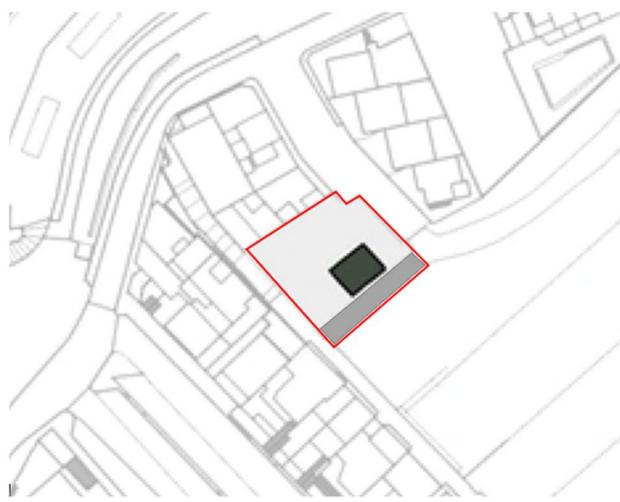


Cartografía Catastral

El ámbito de la modificación se modifica con respecto al ámbito de la suspensión (expediente 2197/2020), aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de junio de 2020, en el punto quinto del orden día, ampliándose de forma que integre la totalidad de la parcela con referencia catastral 8593107CS6589S0001WB –donde se localiza la Ermita–, a efectos de proteger el muro medianero con hornacina, tal y como propone el Servicio de Gestión del Casco Histórico, y en aplicación del artículo 250 “Protección de la parcela” de la Normativa del vigente PGO que establece “la protección de la totalidad de la parcela en la que se encuentren los inmuebles con algún nivel de protección”.



Ámbito de la suspensión (exp 2197/2020)



Ámbito ampliado para integrar el muro medianero con hornacina

#### 4.- PROCEDIMIENTO

##### 4.1 Consideración del proyecto como “modificación menor”.

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”.*

Por consiguiente, deberá analizarse 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 Reglamento de planeamiento de Canarias.

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”.*

La modificación propuesta 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, ya 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;*

Además, debe señalarse que 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, puesto que el catálogo forma parte del documento del plan general y su alteración persigue la inclusión de la Ermita de San Juan Bautista dentro del Catálogo de Protección.

#### **4.2 Procedimiento de modificación menor.**

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 (en lo sucesivo 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.

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 y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

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. Y, en caso de que el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

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, podría considerarse realizar la consulta pública previa en aras de la transparencia y el acceso a la información, el 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.

#### **4.3 Cumplimiento de los límites de la potestad de planeamiento y a las potestades de modificación**

El artículo 139 de la LSENPC regula los límites a las potestades de planeamiento urbanístico:

*“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, dispone:

*“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.”*

La modificación propuesta 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, en este suelo urbano consolidado no se aumentará la edificabilidad media o la densidad global ya que, al catalogarse el inmueble para su protección conforme a la ficha propuesta, la edificabilidad de la parcela urbanística en la que se encuentra disminuye y por tanto ni la edificabilidad media ni la densidad global de la zona aumentarán.*
- 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.*

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 y la modificación no incrementará el volumen edificable. En todo caso, se amplía el espacio libre (ELAP) en el ámbito.

#### **4.4 Carácter de la ordenación**

Como se explicará en el apartado 11. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS, la alternativa única que se plantea (excepto la 0) modifica:

- El catálogo del PGO, que se encuentra entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada del plan, pero entre las determinaciones de la ordenación urbanística estructural conforme a lo establecido en el artículo 136 A.f) de la LSENPC.
- 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.
- La ampliación del Espacio Libre (ELAP) y consiguiente reducción del viario, con fijación de las alineaciones y rasantes, conforme a lo establecido en el artículo 137 B.a) de la LSENPC.



Ámbito de la MM sobre Plano P1 Condiciones de uso y de la edificación del vigente PGO



Nuevas condiciones de uso y de la edificación

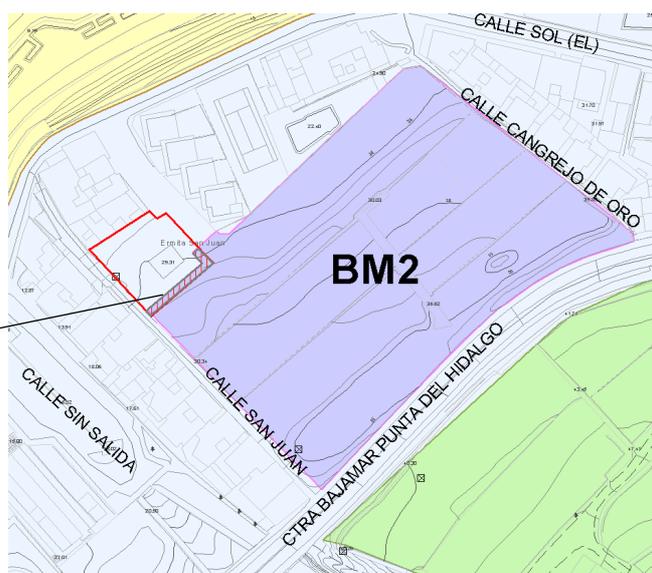
- Se reajusta la delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 136 A, c) de la LSENPC:

*<<La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente>>.*

- El ámbito de la Unidad de Actuación Bajamar (BM2) se reajusta, excluyéndose la parte que se encuentra dentro del ámbito de esta modificación, con una superficie de 31,83 m<sup>2</sup> y que corresponde a un 0,037% lo que supone una variación inferior al 5%, que es límite que establece el artículo 18.7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC) del siguiente tenor literal:

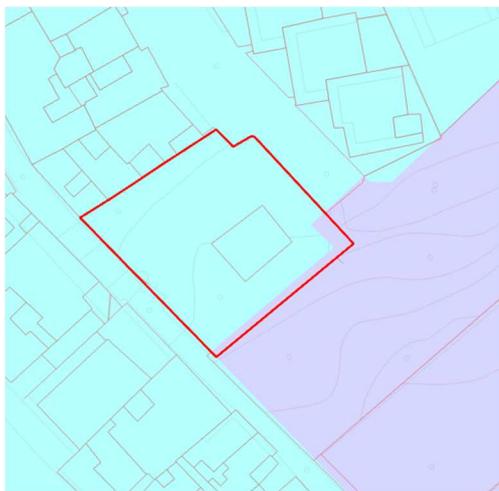
*<<7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que **no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado** por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido **se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra**, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.*

Suelo que se excluye del ámbito de la UA BM2

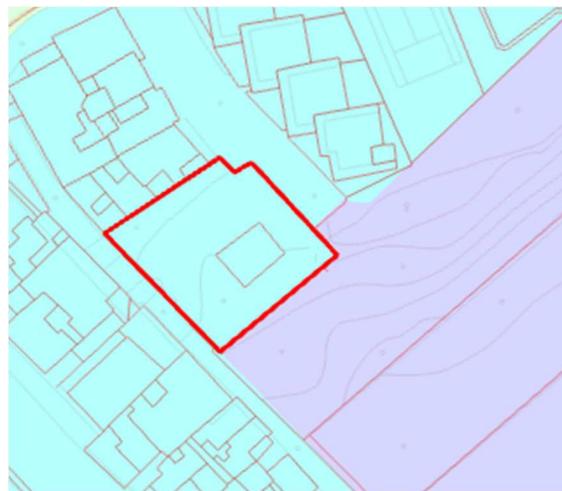


Ámbito de la MM sobre Plano P2 Gestión y planeamiento remitido del vigente PGO

El suelo excluido de la Unidad de Actuación BM2 pasará a categorizarse y calificarse como el suelo colindante en el que se integra, es decir, como suelo urbano consolidado con la calificación de Espacio Libre (ELAP), de conformidad con lo establecido en el citado artículo 18.7 del RGEPC. Se modificarán los documentos del vigente PGO relativos a la mencionada UA que sean necesarios.



Ámbito de la MM sobre el Plano E1 Clasificación y categorización del vigente PGO



Nueva categorización del suelo excluido de la UA BM2

#### 4.5 Competencia para la aprobación de la MM.

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.

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 (artículo 123.2 de la LRBRL), por lo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se requiere informe previo del Secretario del Pleno.

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 a Don Pedro Lasso Navarro, 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. El informe preceptivo del Secretario Delegado se sustituye por la conformidad a este mismo informe-propuesta del Servicio de Planeamiento y Planificación.

## 5.- NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN

### 5.1 Evaluación ambiental estratégica

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, dispone en su artículo 6.2 que “Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior”.

Por su parte, el artículo 86.2 apartado b) de la LSENPC, en el marco de la legislación básica estatal, dispone que serán objeto de evaluación ambiental simplificada, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

### 5.2 Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada

El procedimiento de evaluación ambiental simplificada se regula en los artículos 114 a 116 del RPC; y conforme señala el artículo 114.1 del RPC, la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna deberá elaborar la siguiente documentación:

La solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada, que deberá contener, al menos, la información relacionada en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, consistente en:

- a. *Los objetivos de la planificación.*
- b. *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c. *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d. *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e. *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f. *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g. *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h. *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i. *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j. *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*
- k. *El Documento Ambiental Estratégico, con el contenido exigido por la legislación básica.*

El Borrador de la alteración del Plan que se plantea (artículo 114.3 del RPC).

La Solicitud de inicio de la evaluación, el Borrador y el DAE se elevarán al Pleno (órgano sustantivo), previo dictamen de la Comisión plenaria correspondiente, para que lo traslade al órgano ambiental a los efectos de elaborar el Informe ambiental estratégico (IAE), conforme dispone el artículo 115.1 del RPC.

### **5.3 Competencia para la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos.**

Tal y como señala el artículo 86.6.c) de la LSENPC y el artículo 112.3 del RPC, al ser el municipio de La Laguna de más de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento podrá designar un órgano ambiental para evaluar los instrumentos de ordenación de su competencia, sin perjuicio de que, mediante convenio, puedan encomendar esa tarea al órgano autonómico o al órgano insular correspondiente.

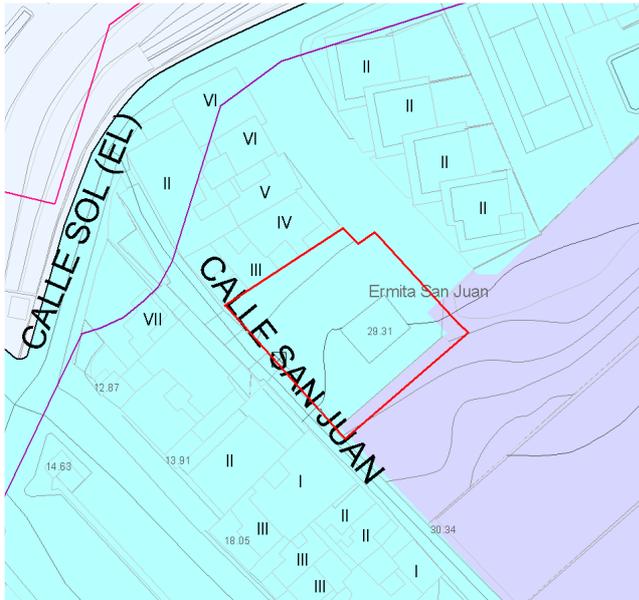
El Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2021, acordó aprobar el Decreto por el que se acepta la delegación del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, de la competencia para la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística municipales y de sus modificaciones, así como de la competencia de evaluación de impacto ambiental de proyectos que deban tramitar y autorizar el Ayuntamiento y la Gerencia de Urbanismo de La Laguna, en los términos del anexo.

## **TITULO 2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS**

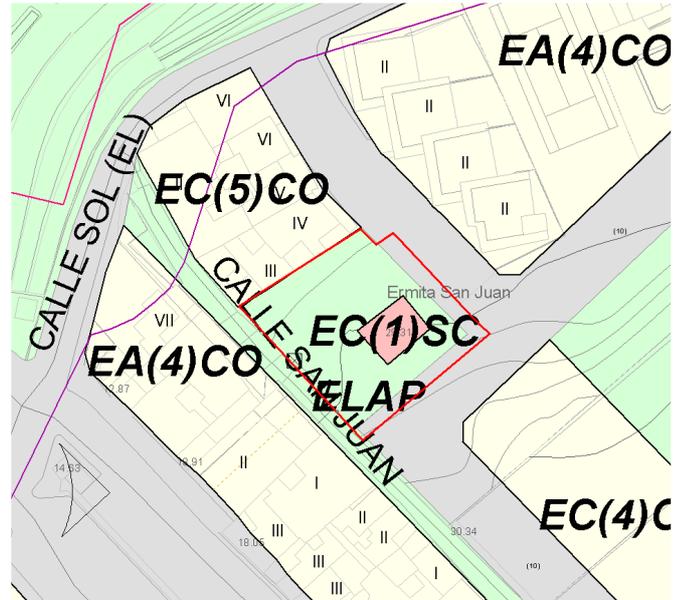
### **6.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **6.1 Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TROTENC).**

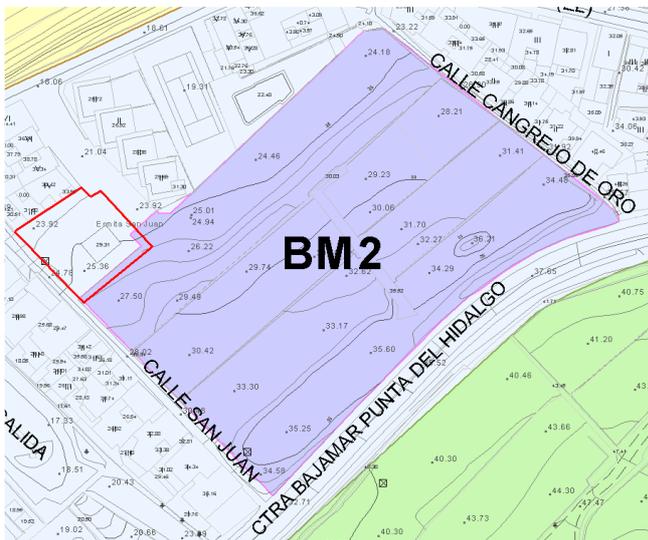
Conforme al vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica al TROTENC), aprobado definitivamente y de forma parcial el 7 de octubre de 2004, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005 (BOP de 25 de abril de 2005), el ámbito objeto de esta modificación se encuentra en su mayor parte en suelo clasificado **urbano con la categoría de consolidado**, calificado como Espacio Libre (ELAP), el inmueble existente (La Ermita de San Juan Bautista) como Edificación Cerrada (1 planta), con uso socio cultural (SC) y viario; y otra parte está en suelo **urbano no consolidado**, integrado en la Unidad de Actuación Bajamar 2 (BM2), calificado como viario.



Plano E1.- Clasificación y Categoría del vigente PGO



Plano P1.- Condiciones de uso y de la edificación del vigente PGO



Plano P2.- Gestión y planeamiento remitido del vigente PGO



Plano P3.- Catálogo de Protección del vigente PGO

Con relación a la Unidad de Actuación BM2, consultado el Servicio de Gestión del Planeamiento, actualmente consta en tramitación el proyecto de gestión por concierto (exp. 2022000435) y el de urbanización de la unidad de actuación (exp. 2022001812). Tras consultar ambos expedientes se constata que se ha reajustado el ámbito de la UA, al excluirse la pequeña porción de suelo delimitada por el muro de piedra medianero que se incluye en el ámbito de esta MM.

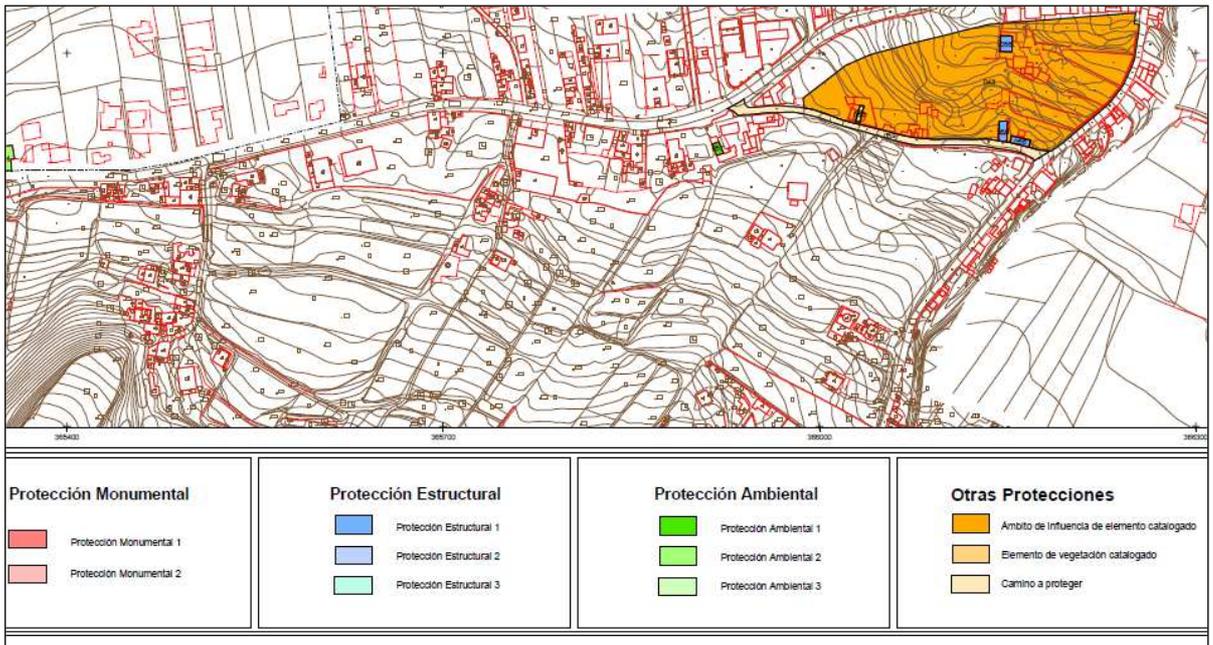
La Ermita de San Juan Bautista y el muro medianero de piedra con hornacina no se encuentran incluidos en el catálogo de protección del vigente Plan General de Ordenación, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, publicado en el B.O.C de 6 de abril de 2005, entrando en vigor, tras la publicación de sus determinaciones normativas en el B.O.P. núm. 64 del 25 de abril de 2005 de la normativa, el 14 de mayo siguiente.

En el PGO vigente (adaptación básica del PGO del año 2000), en lo que se refiere a la protección del patrimonio, su normativa fue redactada conforme a la Ley 4/1999 de Patrimonio de Canarias (entonces vigente), y las edificaciones catalogadas conforme a lo indicado en el artículo 71 serán las que figuren en los Planos P.3 de Catálogo y sus fichas correspondientes y sus determinaciones quedan reguladas según lo recogido en el Capítulo VII del Título segundo (artículos 66 a 71), Condiciones de protección del patrimonio histórico; sección

28 condiciones para el grupo de edificaciones singulares del Título cuarto Capítulo II (artículo 223) y en el Capítulo I del Título quinto (artículos 238 a 254), Condiciones de protección.

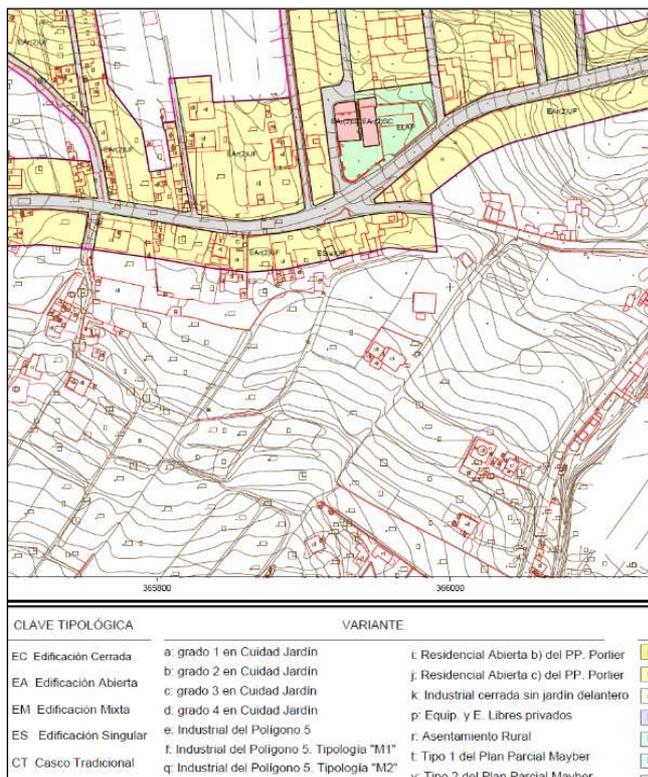
Conforme a los artículos anteriormente mencionados los inmuebles catalogados aparecen en los planos P3 diferenciándose el tipo de protección: Monumental 1 y 2, protección Estructural 1,2 y 3, Protección ambiental 1,2 y 3 y Otras protecciones donde se diferencian: ámbitos de influencia de elemento catalogado, elemento de vegetación catalogado y camino a proteger.

A continuación, se extrae del vigente PGO un plano correspondiente al P.3 Catálogo de Protección, ejemplificativo de la ordenación de inmuebles catalogados, donde se refleja su nivel de protección y el ámbito de influencia del elemento catalogado (correspondiente con el entorno de protección).



Extracto de plano nº49 del P3

Y en los planos P1. Condiciones de uso y de la edificación, los elementos catalogados son etiquetados como Edificación singular ES(e) que los relaciona con lo establecido en el artículo 223 de las Normas Urbanísticas.



Extracto de plano nº49 del P3

Y a través de la ficha se identifica su denominación, nivel de protección dirección postal, propietario, cronología, valor, estado de conservación, interés patrimonial, uso, tipología edificatoria. A continuación, se insertan, a efectos meramente ilustrativos, dos fichas de inmuebles catalogados en el vigente PGO.

Número de ficha	Nivel de Protección	Denominación
43		Finca Monteseoca

Dirección Postal	Propietario	Cronología
Carretera El Ortigal, Calle La Higuera y Camino de la Cafada	Privada	XVIII - XIX

Valor	Estado de Conservación	Interés Patrimonial
Etnográfico	Regular	Muy Alto

Uso	Tipología Edificatoria
Zona boscosa soporte de los elementos catalogados	Área de Influencia de los Elementos de Interés Patrimonial donde el 56 es (E1), el 58 (A 2) y el 59 (Camino La Higuera).



Ficha 43 del catálogo

Número de ficha	Nivel de Protección	Denominación
56	Estructural 1	Finca de Monteseoca

Dirección Postal	Propietario	Cronología
Carretera del Ortigal	Privada	XVIII - XIX

Valor	Estado de Conservación	Interés Patrimonial
Etnográfico y Arquitectónico	Bueno - Regular	Muy Alto

Uso	Tipología Edificatoria
Residencial	Finca rural compuesta de una vivienda principal (dos plantas, forma cuadrangular, gran tamaño, tejado a cuatro aguas - aislada en parcela) y otras dos edificaciones: establos y/o cobertizo y vivienda secundaria (una planta, forma rectangular, pequeño tamaño y tejado a dos aguas). Entorno arbolado y agrícola próximo al original.



Ficha 56 del catálogo

Por otra parte, los artículos de aplicación de las Normas Urbanísticas del vigente PGO de San Cristóbal de La Laguna, relativos a la Protección del Patrimonio Histórico (cuya normativa se acompaña como **Anexo 6**), son los siguientes:

## TITULO SEGUNDO

<b>CAPITULO VII. - CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (E)</b> .....	<b>53</b>
Artículo 66 Patrimonio histórico.....	53
Artículo 67 Protección del patrimonio histórico.....	53
Artículo 68 Planes y Normas Especiales para la Protección.....	54
Artículo 69 Área de Influencia del Patrimonio Histórico.....	54
Artículo 70 Documentación mínima para la solicitud de licencias de obras.....	54
Artículo 71 Ámbitos de protección.....	55

## TÍTULO QUINTO

<b>CAPITULO I. - PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO(P)</b> .....	<b>142</b>
Artículo 238 Condiciones de los tipos de obras.....	142
Artículo 239 Obras de consolidación.....	142
Artículo 240 Obras de mantenimiento.....	143
Artículo 241 Obras de restauración.....	143
Artículo 242 Obras de reforma.....	144
Artículo 243 Obras de reestructuración.....	144
Artículo 244 Categorías de protección.....	145
Artículo 245 Protección Monumental.....	145
Artículo 246 Protección Estructural.....	146
Artículo 247 Protección Ambiental.....	147
Artículo 248 Alcance de la catalogación.....	148
Artículo 249 Usos compatibles en edificios catalogados.....	149
Artículo 250 Protección de la parcela.....	149
Artículo 251 Supresión de elementos añadidos.....	149
Artículo 252 Tratamiento de las plantas bajas.....	149
Artículo 253 Documentación para la solicitud de licencias.....	150
Artículo 254 Mantenimiento del patrimonio e intervención en los edificios catalogados.....	150

## 7.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL

### 7.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

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 el 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.

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.

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.

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.

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).”*

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.

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.



Plano ARH del PIOT

## 7.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT)

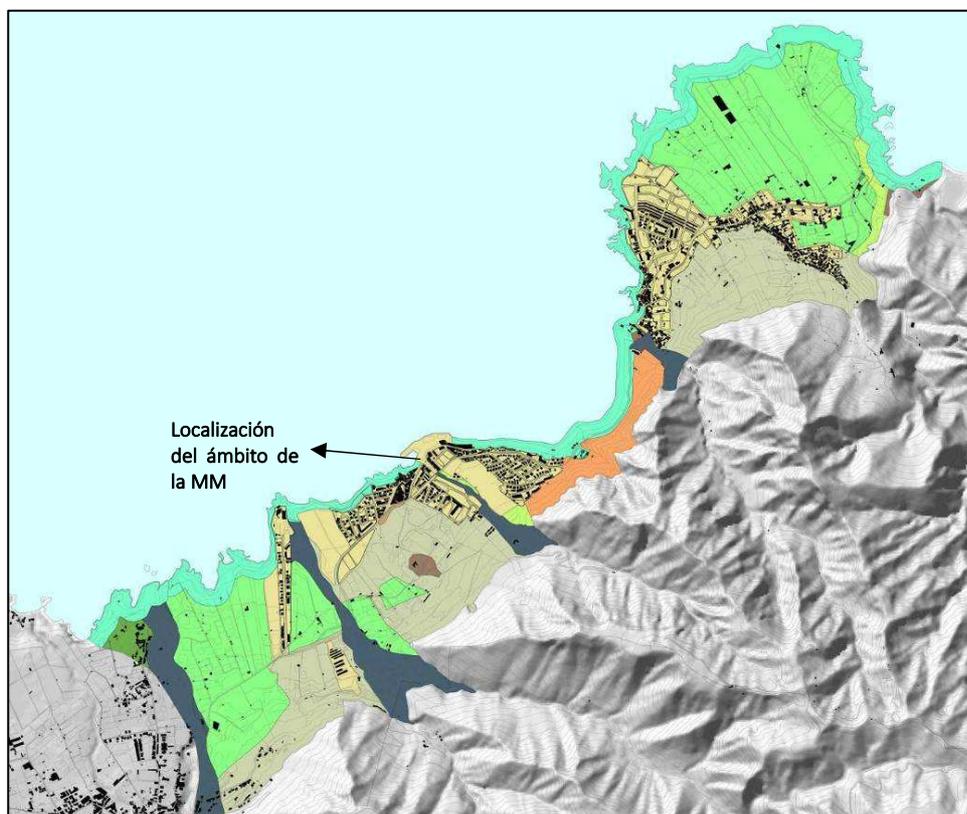
El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) fue aprobado definitivamente y de forma parcia en virtud de acuerdo de la COTMAC, adoptado en sesión de 6 de abril de 2005, publicado en el BOC nº 168, de fecha 26 de agosto de 2005.

El PTEOTT es el instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento y, conforme a ello, las determinaciones precisas de ordenación territorial y turística.

El apartado tercero de la disposición derogatoria única de la LSENPC señala 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 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”*.

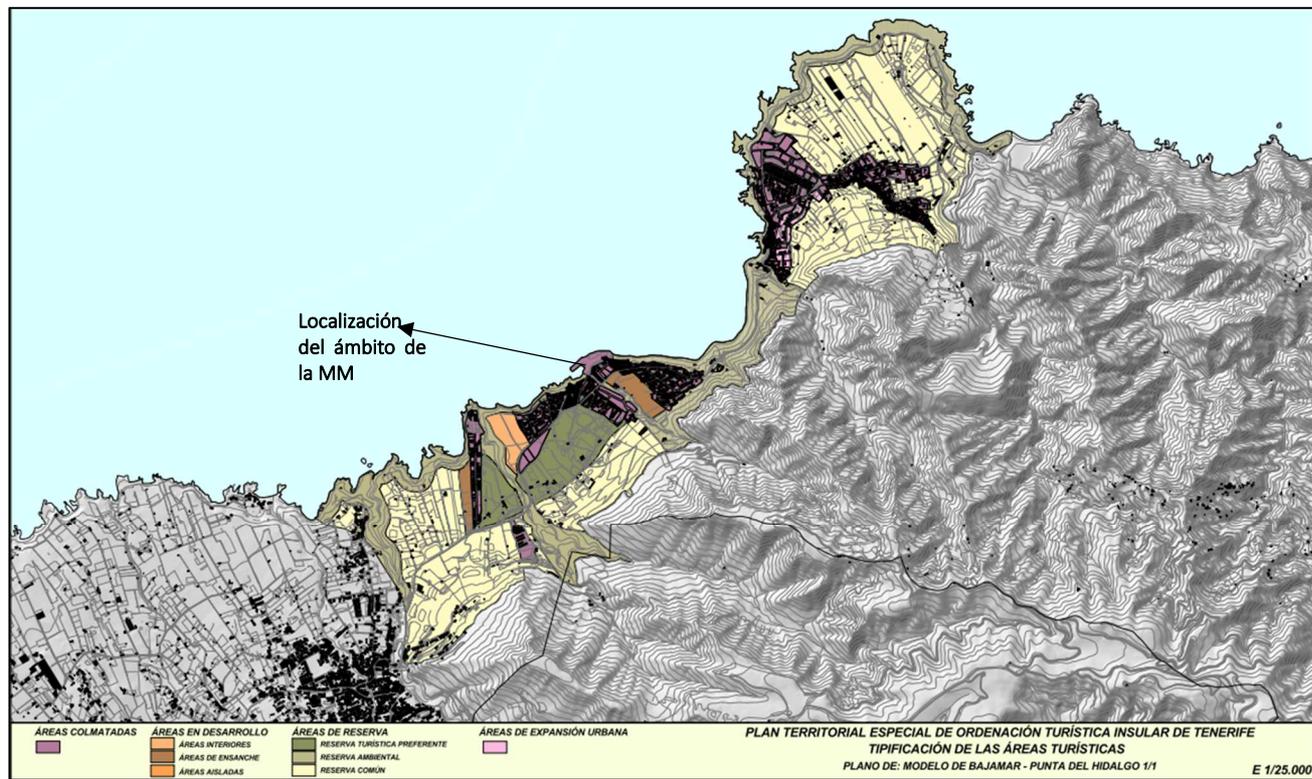
La LSENPC modifica el contenido y alcance de los planes insulares y los planes territoriales de ordenación, sin embargo, mientras el Cabildo Insular no modifique el Plan Territorial o identifique de oficio los preceptos que esta nueva ley deroga de dicho instrumento, se deben asumir las determinaciones del PTEOTT que afecten al ámbito objeto de la modificación, sin perjuicio de la instrucción interpretativa de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna sobre la derogación de ciertas determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Turismo de Tenerife, aprobada mediante Resolución del Consejero Director nº 6075/2020, de 20 de noviembre (BOP nº 145 de 2 de diciembre de 2020).

Las disposiciones normativas del PTOTT son de aplicación principalmente sobre las denominadas Zonas Turísticas, ámbitos territoriales delimitados expresamente en los planos de ordenación. En el término municipal de La Laguna se localiza la Zona Turística de Bajamar-Punta del Hidalgo (o ámbito de referencia turística del Noreste).

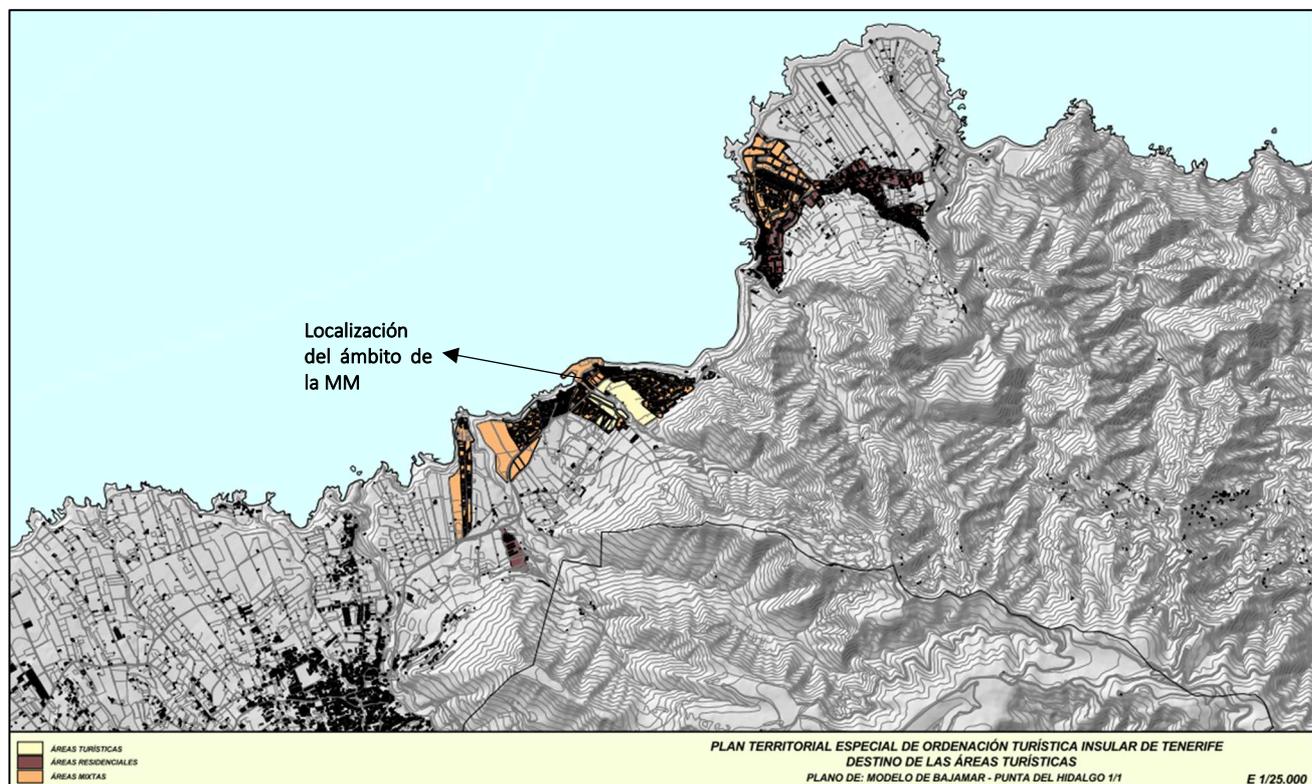


“Delimitación de la Zona Turística de Bajamar - Punta del Hidalgo”

El ámbito de esta modificación está integrado en la Zona Turística de Bajamar - Punta del Hidalgo, tipificado como “área colmatada” y con destino “área mixta”, según el vigente del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.



Tipificación áreas turísticas: Área colmatada



Destino áreas turísticas: Área mixta

### 7.3 Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

El municipio de San Cristóbal de La Laguna se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte recogidas en el Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte, Ciudad de la Laguna y en la servidumbre aeronáutica acústica aprobada por Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero. El ámbito de la presente modificación se encuentra dentro de la servidumbre de operación de las aeronaves generada por la superficie Horizontal Interna.

Conforme a los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil a los instrumentos de planeamiento municipales en otras ocasiones; y, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General (modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril), deberá acreditarse mediante certificado o documento oficial suscrito por el/la Secretario/a que se trata de un suelo urbano que mantiene su clasificación respecto al planeamiento municipal vigente y 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.

El ámbito objeto de esta modificación se encuentra en suelo urbano conforme al PGO (Adaptación Básica a la LOTENC), que es el instrumento de planeamiento que clasifica el suelo y la ordenación pormenorizada. Con la modificación que se está tramitando, la parcela mantiene su clasificación de suelo urbano y la alternativa de ordenación propuesta mantiene la altura de la edificación singular existente establecida por el vigente PGO que es una planta.



### 7.4 Mapa de ruido

La legislación en materia de Ruido establece a través del contenido del artículo 11 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, que el planeamiento urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellos. Y además el órgano sustantivo competente de la infraestructura emitirá informe preceptivo antes de la aprobación inicial, revisión o modificación sustancial según dicho RD y será aplicable a los nuevos instrumentos como a las modificaciones y o revisiones de los ya existentes.

La carretera Bajamar-Punta del Hidalgo (SGRV-26) es uno de los viarios que por su IMD se considera elemento emisor y forma parte de los elementos evaluados para mapa de ruido elaborado por el Gobierno de Canarias y que fue también evaluado en el mapa de ruido municipal.

En la zonificación acústica del Mapa Estratégico de Ruido de San Cristóbal de la Laguna aprobado por el Excmo. Ayuntamiento el 16 de mayo de 2018, el ámbito de la modificación se encuentra en Zona Residencial dentro de un Área Acústica A.

Los niveles sonoros totales (día-tarde-noche) que afectan en las proximidades del ámbito son los Db LO-58, Db LO-62, Db LO-65 y Db LO-71, como puede observarse en la imagen siguiente.



Con la modificación propuesta no se incrementa ni el ruido producido ni el número de personas afectadas, al contrario, supone la ampliación de un espacio libre y la disminución de superficie destinada a viario. Con la nueva ordenación previsiblemente los niveles sonoros disminuirán y se alcanzarán los objetivos de calidad acústica relacionados en la Memoria del Mapa Estratégico de Ruido.

## TITULO 3 MARCO NORMATIVO

### 8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

La protección y conservación de los inmuebles del municipio por su valor histórico, arquitectónico o cultural deberá establecerse en el marco de la normativa internacional y de la legislación sectorial y urbanística aplicable.

#### 8.1 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)

#### 8.2 Legislación 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.

#### 8.3 Legislación sectorial autonómica

- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC).
- Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- 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.

#### 8.4 Legislación urbanística

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

La LSENPC parte de la idea de desarrollo sostenible y asume como propios los principios de desarrollo territorial y urbano formulados por la legislación básica estatal, principio que comprende la preservación de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, tal y como disponen los apartados 5 y 7 del artículo 3 de la LSENPC, del siguiente tenor literal:

“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.** (...)”

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”.

Asimismo, el apartado 2. f) del artículo 5 del citado texto legal señala como principio específico con relación a la ordenación territorial y urbanística:

“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”.

Y, entre los criterios de ordenación territorial, a los que se debe atender preferentemente, el artículo 82. c) de la LSENPC, señala en su apartado c):

“La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de **valor paisajístico y cultural**, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población”.

- Decreto 181/ de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC).

### 9.- PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

#### 9.1 Cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española.

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:

# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



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 en el ODS 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, busca que las ciudades sean sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes.

- |  |  |
|--|--|
| <p> Objetivo Estratégico 1: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.</p> | <p> Objetivo estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.</p>           |
| <p> Objetivo Estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.</p>                     | <p> Objetivo estratégico 7: Impulsar y favorecer la Economía Urbana.</p>                   |
| <p> Objetivo estratégico 3: Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.</p>     | <p> Objetivo estratégico 8: Garantizar el acceso a la Vivienda.</p>                        |
| <p> Objetivo estratégico 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.</p>     | <p> Objetivo estratégico 9: Liderar y fomentar la innovación digital.</p>                  |
| <p> Objetivo estratégico 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.</p>                                 | <p> Objetivo Estratégico 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.</p> |

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).

La presente modificación al tener por objeto la protección y conservación del patrimonio cultural del municipio, estaría integrada dentro objetivo Estratégico 1 de la AUE: “Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo”.

## 9.2 El principio de desarrollo sostenible en la LSENPC

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.

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.

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.

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 por 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”.*

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”.*

## TITULO 4 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### 10.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

El objetivo principal que se persigue es la protección de la Ermita de San Juan Bautista y otros elementos de su entorno próximos descritos en el Borrador de la ficha elaborada por el SGCH –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.

Además, se persigue una ordenación del ámbito que sea congruente con la finalidad de protección del inmueble, debiendo elaborarse la correspondiente ficha con el contenido mínimo exigido en la LPCC (artículo 52 de la LPCC), que al menos deberá contener:

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

## 11.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS

### 11.1 Necesidad de protección a través del “Catálogo municipal de Protección”

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 materia de museos que no sean de titularidad estatal.

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 LPCC).

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.

Además, la Disposición Transitoria sexta, apartado 1º de la LPCC establece que:

*“En el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la presente ley todos los municipios de Canarias que carezcan de catálogo municipal deberán elaborar y aprobar sus correspondientes catálogos municipales, o adaptar los existentes a los términos de la presente ley”.*

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. (...)”*

Y el artículo 87 del nuevo RPC que 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”.*

A través de la inclusión del inmueble en el Catálogo municipal de Protección se busca establecer el régimen jurídico para garantizar 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.

## **11.2 Régimen jurídico para la protección del inmueble**

### **a. Contenido mínimo de la ficha del catálogo**

Los catálogos municipales, por aplicación del artículo 52 de la LPCC, deberán contener la identificación precisa de los bienes o espacios que por sus valores – entre otros, paisajísticos o científicos– 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.

El contenido mínimo de las fichas de los catálogos, descrito en el apartado 4º del citado precepto, incluirá:

- a. Su identificación precisa: dirección postal, propietario, referencia catastral, coordenadas geográficas UTM, cota, plano de situación y una fotografía de cada fachada o alzado.*
- 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.*
- c. Planos de planta, alzados y secciones.*

- d. *Datos históricos pertinentes, edad, autor, propietarios, bibliografía.*
- 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.*
- f. *Delimitación del bien y de su entorno, en su caso, justificadamente.*
- g. *Estado de conservación, patologías, riesgos y medidas a adoptar.*
- h. *Grado de protección asignado al conjunto, o a cada una de sus partes, y su justificación.*
- i. *Tipos de intervenciones permitidas.*
- j. *Criterios de intervención particular, en su caso.*
- k. *Edificabilidad permitida.*
- l. *Usos compatibles.*
- m. *Medidas de fomento.*

El borrador de la ficha elaborada por los Técnicos del Servicio de Gestión del Casco Histórico, sin perjuicio de posibles modificaciones que pueda sufrir en fases más avanzadas del documento, contiene el contenido mínimo exigido en el artículo 52 de la LPCC.

b. Grado de protección del inmueble:

Uno de los objetivos específicos de la Modificación es asignar al inmueble el grado de protección que sea acorde con sus valores; pudiendo asignarse alguno de los grados de protección regulados en el artículo 9.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, que son:

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

Además, se tendrán en cuenta las normas urbanísticas del vigente PGO que regulan la protección del Patrimonio Histórico (artículos 244 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente PGO de San Cristóbal de La Laguna), que distinguen tres niveles de protección: Monumental, Estructural o Ambiental.

El nivel de protección Estructural se define en las Normas Urbanísticas en el artículo 246:

**<< Artículo 246 Protección Estructural.**

*1. 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.*

*2. En general los elementos a conservar comprenderán, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio y sus cubiertas, las fachadas y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.*

*3. 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.*

4. Las obras de reforma y reestructuración se limitarán a aquellos elementos que no sean significativos dentro del carácter de la edificación o partes de la misma cuya conservación íntegra se pretende. Y estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que se precisen en las zonas a mantener.

5. Las intervenciones en el inmueble catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión.

6. La nueva construcción que se pudiera realizar nunca sobrepasará con el elemento más alto de la cubierta la altura de coronación de la cubierta de la parte de la edificación que se mantenga.>>

En la ficha elaborada por la FULL para el Proyecto de Revisión el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico se estableció un grado de **protección integral**. El grado de protección integral se asigna con carácter general a todos los casos identificados como ejemplo de arquitectura vernácula, tal y como se justifica en la Memoria del Proyecto de Revisión el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico:

#### Condiciones del grado de Protección Integral

Asignado a los inmuebles que deben conservarse en su totalidad, respetando todas sus características originales, su tipología y estructura, materiales originales de construcción, elementos de composición de fachada, elementos decorativos, espacios asociados, vegetación, etc. Este nivel es aplicado a todos los Bienes de Interés Cultural.

Este grado de protección se asigna con carácter general a todos los casos identificados en el catálogo de protección como ejemplos de arquitectura vernácula. Las características materiales y patrimoniales de esta arquitectura, su alto grado de vulnerabilidad y la desaparición generalizada de ejemplares en condiciones de autenticidad aconsejan la aplicación de este criterio, teniendo en cuenta la importancia histórica del municipio de La Laguna en el contexto Insular y de la Comunidad Autónoma.

En este grado de Protección Integral se aplica la protección al inmueble y a los elementos de los espacios libres integrantes de la parcela vinculada.

Por otra parte, el **Área de Juventud, Igualdad y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife**, en su informe de fecha 17 de febrero de 2021, asigna un grado de **protección integral** al inmueble (Véase Epígrafe 2.10 y **Anexo 4**)

*<<El grado de protección de la parcela habrá de ser integral, entendiendo que la totalidad de elementos interiores y exteriores del inmueble son merecedores de protección, incluidos el poyo existente al pie de los muros de fachada, el pavimento empedrado frente a la entrada y pavimento de callao de playa de su entorno próximo y el muro de piedra seca que limita el bancal situado al sur de la edificación>>*

Y los **técnicos del Servicio de Gestión del Casco Histórico**, después de analizar el trabajo realizado por la FULL, el informe del Cabildo Insular y tras visitar y estudiar los valores patrimoniales del inmueble, le asignan en el Borrador de la ficha el mismo grado de **protección integral**, atendiendo a la definición contenida en la LPCC, siendo equiparable con el grado de protección Estructural, nivel 1) regulado en el artículo 246 de las NNUU del vigente PGO (Véase **Anexo nº 6**). Dice así:

#### **11. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y ELEMENTOS A PROTEGER:**

Una vez realizada la visita al inmueble se detectan valores patrimoniales por ser una pequeña construcción religiosa de mitad del siglo XVII cuya única intervención ha sido en el acabado exterior de los paramentos verticales, la sujeción de las tejas en cumbrera y limatesas y la instalación del pavimento interior. Se protege el volumen rectangular de muros de carga de piedra y barro con asientos del mismo material en las fachadas suroeste y noroeste y cubierta de estructura de madera con acabado en teja árabe y puerta hueco y puerta de entrada así como la cruz con peana y el muro de piedra de parcela en el lindero sureste donde se aloja la hornacina para la campana.

En este sentido, la ley 11/2019 de 25 de abril de patrimonio cultural de Canarias establece para los bienes inmuebles con grado de protección 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 presente ley."

Si bien el Plan General de Ordenación en el artículo 246 de las normas urbanísticas, define la protección estructural como “ 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.”, estableciendo el nivel 1 para los “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.”, todo ello se corresponde con el nivel Integral establecido en la actual Ley de Patrimonio Cultural de Canarias.  
Por todo lo expuesto se propone un nivel de protección **Integral**.

En concreto, se protegerán los muros de carga con asientos perimetrales, cubierta de madera y teja a cuatro aguas, hueco y carpintería de la puerta de entrada, pavimento empedrado de entrada, pavimento de callao de playa de su entorno próximo, la cruz con peana y muro de contención de la parcela sureste donde se aloja la hornacina para el campanario.

En relación con la cruz de peana y coincidiendo con el momento en que se rehabilite el entorno próximo a la ermita, se deberá analizar su ubicación más adecuada atendiendo a las características propias de estos elementos.

### c. Delimitación de un entorno de protección

Deberá delimitarse un entorno de protección que de apoyo ambiental al bien, con el fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el inmueble a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores.

El artículo 10 de la LPCC define el entorno de protección como sigue:

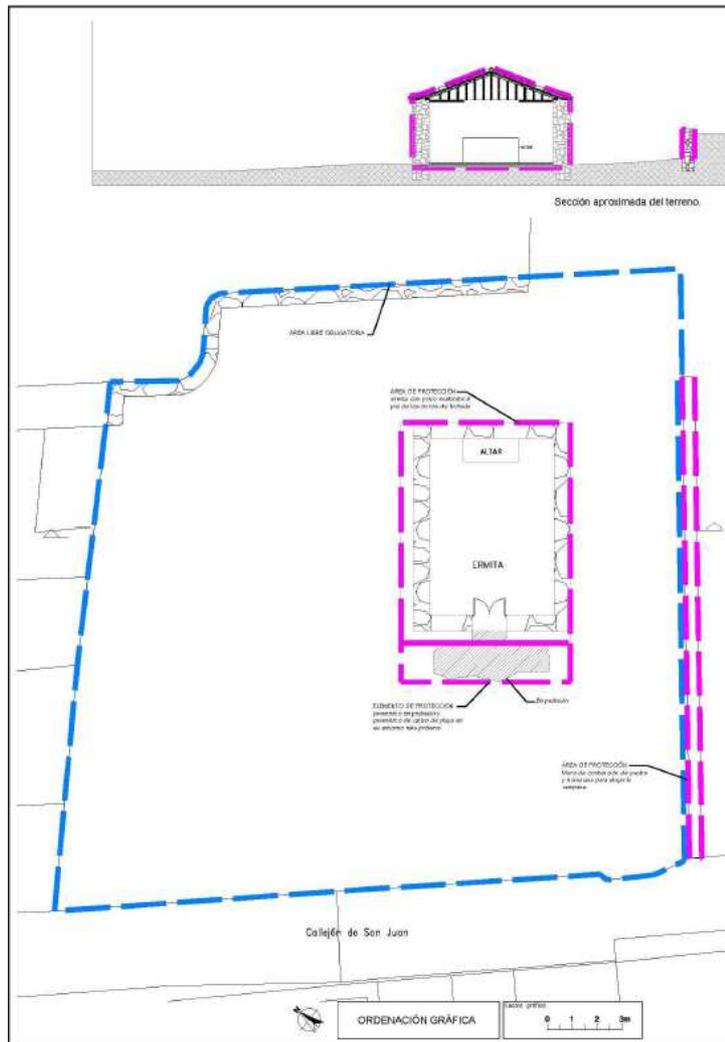
*“A los efectos de esta ley, se entiende por entorno de protección la zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien, con independencia de los valores patrimoniales que contenga, cuya delimitación se realizará a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, 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”.*

En el borrador de la ficha propuesta, que se adjunta como **Anexo nº 5**, se propone:

#### **11.3. ENTORNO DE PROTECCIÓN:**

Se establece un espacio libre obligatorio en toda la parcela donde se sitúa el inmueble y la parcela colindante en su lado noroeste (ver plano de ordenación gráfica) para poner en valor el inmueble y facilitar su visión en todo su perímetro. Este espacio deberá quedar libre de cualquier elemento constructivo, no pudiendo ser subdividido para dar apoyo visual al bien. De esta forma se pone en

valor y se facilita la contemplación, estudio y comprensión de sus valores, aportando perspectiva visual del inmueble en todo su perímetro.



No obstante, se propone ampliar el entorno de protección propuesto en el Borrador de la Ficha elaborada por el SGCH para incorporar el muro medianero con hornacina que se quiere proteger, delimitado en el lateral derecho con líneas discontinuas color magenta.

A continuación, se inserta una imagen del entorno de protección propuesto sobre el parcelario catastral, en la que, considerando el leve desplazamiento de la ortofoto con respecto al plano, puede apreciarse que su delimitación es coincidente con las dos parcelas catastrales que integran el ámbito de la MM, por lo que también se daría cumplimiento al artículo 250 *“Protección de la parcela”* de la Normativa del vigente PGO que establece *“la protección de la totalidad de la parcela en la que se encuentren los inmuebles con algún nivel de protección”*.



Delimitación gráfica del entorno de protección sobre parcelario catastral

Este entorno de protección tendrá su propia ficha como “Área de influencia del patrimonio Histórico” en los términos recogidos en el artículo 69 de las normas urbanísticas, tal y como se han recogido otras de estas áreas en el plan (véase ficha 04, 44 y 43 del catálogo), que se adjuntan como anexo y quedaría delimitado por líneas de disposición de la nueva edificación dentro de la parcela.

<<Artículo 69 Área de Influencia del Patrimonio Histórico.

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>>.

### 11.3 Límites al derecho de propiedad

El artículo 26.3 de la LSENPC al regular el régimen jurídico del suelo dispone que el contenido del derecho de propiedad tiene como límites “las medidas de protección del Patrimonio Histórico de Canarias”. Dicho precepto dice textualmente:

*“En todo caso, el contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, y las medidas de protección de los espacios naturales protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley”.*

Además, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 57.1 de la LPCC, del siguiente tenor literal:

*“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.*

*El deber de conservación de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de Canarias alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquellos, representado por el cincuenta por ciento del coste de una construcción de nueva planta de similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con los mismos materiales o similares y manteniendo la configuración original, la tipología constructiva y la morfología y los elementos originales del inmueble”.*

En cualquier caso, la Memoria de la Modificación del Plan deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva planificación pudiera tener sobre las determinaciones vigentes o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

#### 11.4 Criterios para elaborar las alternativas de ordenación

En el establecimiento de criterios se ha tenido en cuenta el análisis que para este inmueble han realizado el SGCH, la FULL y el Cabildo Insular de Tenerife, que se exponen en esta memoria en su Epígrafe 2.10, concluyéndose la necesidad de proteger la Ermita de San Juan Bautista y otros elementos de su entorno próximo, así como la de establecer una zona de protección para este inmueble. En este caso, por la concreción de los problemas que se quieren solucionar y la escasa dimensión del ámbito de la MM, se ha concluido que no existen otras alternativas, salvo la alternativa única propuesta (además de la 0) que pudieran cumplir con los siguientes criterios que servirán además para su valoración:

1. En la alternativa propuesta a excepción de la 0 (cero), se propone la catalogación del inmueble con un grado de protección Integral (coincidente con el propuesto por la FULL, el Cabildo Insular y el SGCH), equiparable al grado de protección Estructural (nivel 1) en el vigente PGO: construcción de muros de carga con asientos perimetrales, cubierta de teja a cuatro aguas, hueco y carpintería de entrada, empedrado en el exterior del acceso, pavimento de callao de playa de su entorno próximo, cruz con peana y muro medianero sureste con hornacina.
2. Con la protección del inmueble se cumplirá con el principio de la puesta en valor del patrimonio edificado del artículo 5 apartado 2 f) de la LSENPC y el objetivo estratégico 1 de la Agenda Urbana Española conforme a los ODS y las metas de la Agenda 2030 en cuanto a la puesta en valor del patrimonio cultural.
3. Dado que el inmueble necesita un entorno de protección que integre los elementos a proteger, en la alternativa única se propone delimitar un ámbito de influencia que dé apoyo ambiental al bien, con el fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el inmueble a proteger, y facilitar su contemplación, estudio y comprensión de sus valores.
4. Se utilizarán las determinaciones que el vigente PGO tiene para ordenar el suelo urbano consolidado, con tipología “Edificación singular existente” ES(e) y uso “Sociocultural” (SC) y las determinaciones para ordenar los inmuebles del catálogo.
5. Con este criterio se cumplirá además con el objetivo estratégico 5 de la Agenda Urbana Española conforme a los ODS y las metas de la Agenda 2030.

#### 11.5 Alternativas

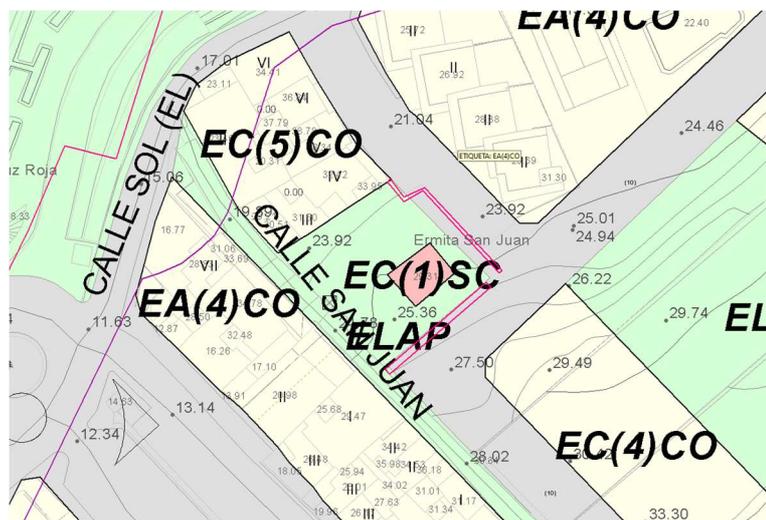
##### Alternativa 0

Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la situación actual, es decir, en la no protección de la Ermita de San Juan Bautista sita en la Calle San Juan nº 7, con el consiguiente **riesgo de su destrucción**, al no estar incluido en el catálogo de protección del vigente Plan General de Ordenación y no haber sido declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento, o la **pérdida de valores destacables del patrimonio cultural** a la vista de su mal estado de conservación, tal y como se desprende de los siguientes antecedentes (Véase Epígrafe 2):

- **Actas de inspección** realizadas por la Unidad Técnica del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular a las que hace referencia en su informe (véase Epígrafe 2.3 y Anexo 4).
- **Resolución dictada con fecha de 21 de mayo de 2019 por la Sra. Consejera Insular de Juventud, Igualdad y Patrimonio Histórico** por la que se inicia proceso de requerimiento del deber de conservación respecto de la Ermita de San Juan Bautista, Bajamar. A su vez, se requiere la ejecución de obras consistentes en la restauración de la techumbre y la cubierta (véase Anexo 4).

- **Orden de ejecución subsidiaria núm. 523/2017** para la reparación de cubierta de la ermita y el recalce del muro situado a la derecha de la parcela (muro donde se aloja la hornacina).

Además, con la alternativa 0, el riesgo de destrucción del muro con hornacina que se quiere proteger es altísimo al estar afectado por un viario integrado en la Unidad de Actuación BM2 así como el muro medianero situado en el extremo lateral derecho que también estaría afectado por un viario.



### Alternativa 1

Esta alternativa consiste en la inclusión del inmueble en el Catálogo de protección vigente Plan General de Ordenación, con el grado de protección acorde a sus valores y estableciendo un entorno de protección del inmueble.

El **grado de protección** propuesto, tal y como se justifica en el epígrafe 11.2 apartado b), es el **integral**, atendiendo a la definición contenida en la LPCC, siendo equiparable con el grado de protección Estructural de nivel 1) regulado en el artículo 246 de las NNUU del vigente PGO.

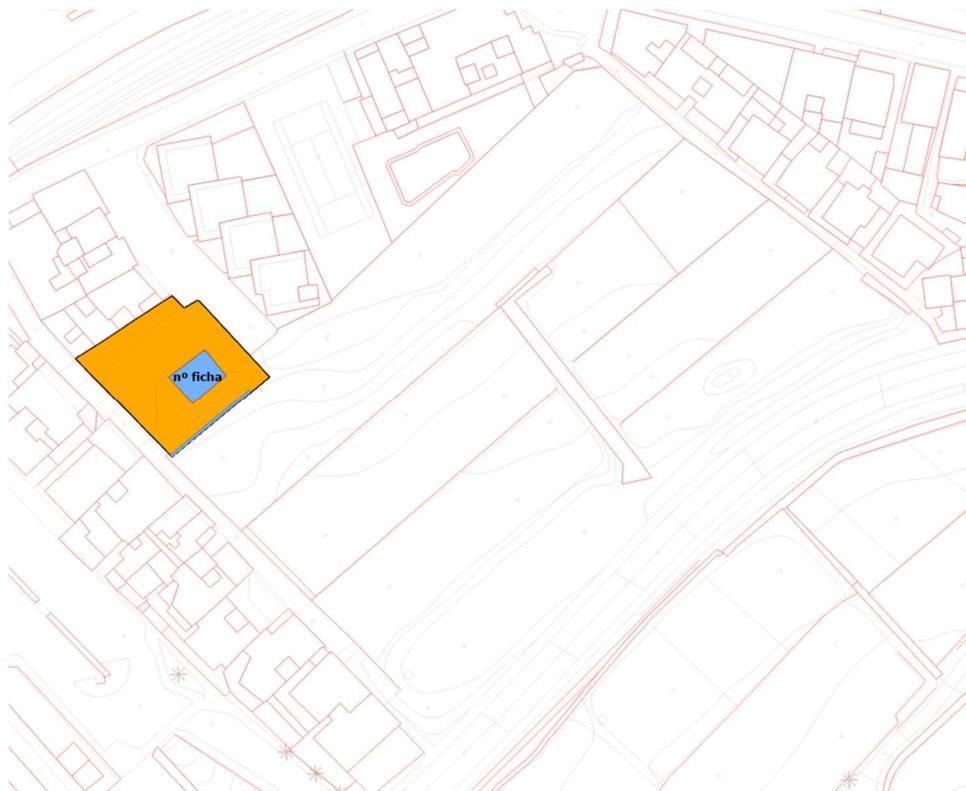
Por otra parte, el **entorno de protección** propuesto, cuya delimitación se justifica en el epígrafe 11.2 apartado c), tendría su propia ficha como “Área de influencia del Patrimonio Histórico” en los términos recogidos en el artículo 69 de las normas urbanísticas, tal y como se han recogido otras de estas áreas en el plan (véase ficha 04, 44 y 43 del catálogo).

Esta alternativa tendría los siguientes efectos sobre las determinaciones del vigente PGO:

**1º** Inclusión de la ermita de San Juan Bautista y el muro de piedra con hornacina en los Planos P.3 de Catálogo y sus fichas correspondientes, quedando reguladas las determinaciones sobre estas construcciones según lo recogido en el Capítulo VII del Título segundo (artículos 66 a 71), Condiciones de protección del patrimonio histórico; sección 28 condiciones para el grupo de edificaciones singulares del Título cuarto Capítulo II (artículo 223) y en el Capítulo I del Título quinto (artículos 238 a 254), Condiciones de protección.

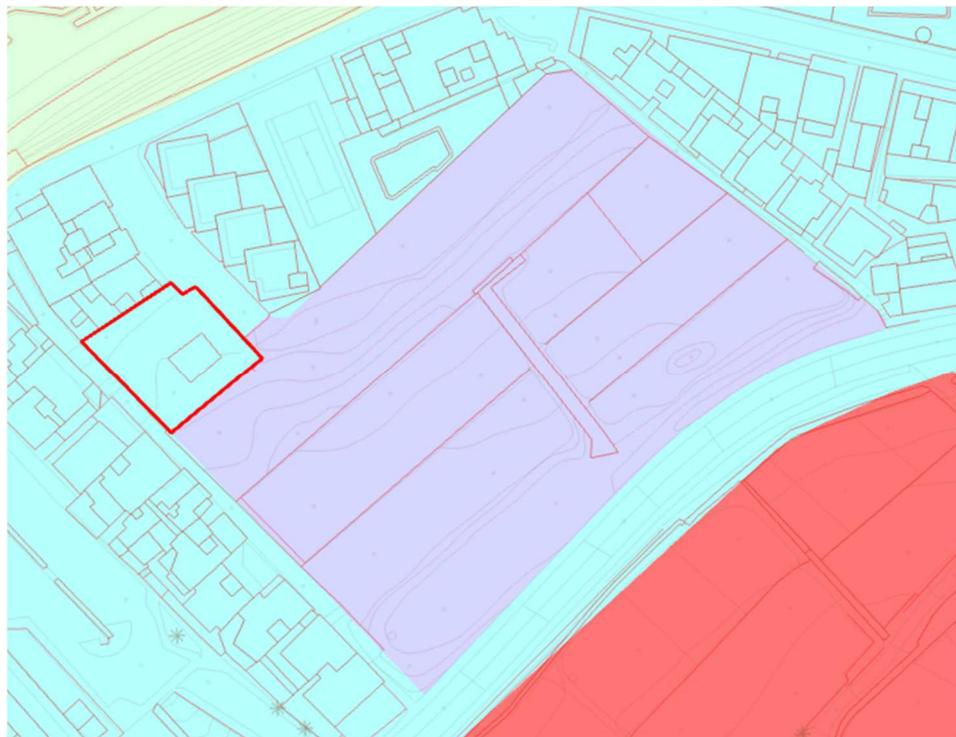
Conforme a los artículos anteriormente mencionados, el inmueble y el muro catalogados aparecerán en los planos P3, identificados con el tipo de protección Estructural 1.

En los mismos planos se representará el ámbito de influencia de elemento catalogado, coincidente con el entorno de protección de la ficha correspondiente.

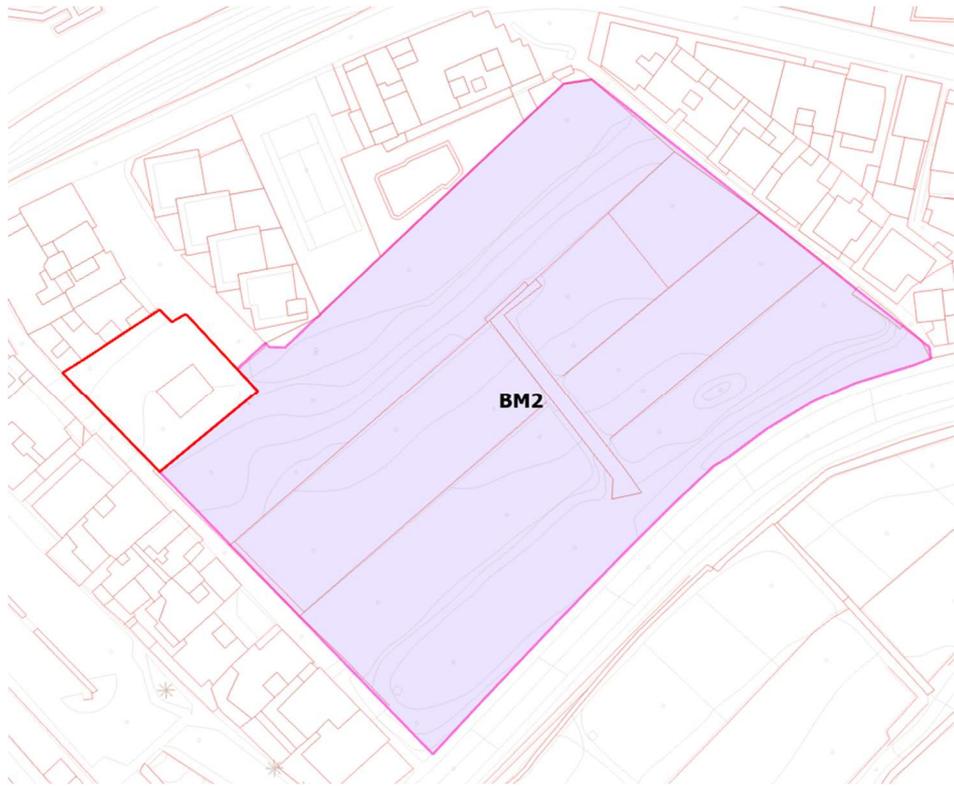


**Plano P3.- Catálogo de Protección de la Alternativa 1**

2º Reajuste del ámbito de la unidad de Actuación BM 2 colindante, al excluir de éste una pequeña superficie de suelo (31,83 m<sup>2</sup>) que se integra en el ámbito de esta modificación y concretamente en el entorno de protección de la ermita. El suelo excluido de la Unidad de Actuación BM2 pasará a categorizarse y calificarse como el suelo colindante en el que se integra, es decir, como suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.7 del RGEPC.



**Plano E1.- Clasificación y Categoría de la Alternativa 1**



Plano P2. Gestión y planeamiento remitido de la Alternativa 1

**3º** Incorporación de este suelo al Espacio Libre (ELAP), ampliando su superficie con respecto a la del vigente PGO en 78,4 m<sup>2</sup>, la misma superficie en que se reduce el viario colindante. Con esta ordenación se posibilita dar cumplimiento a las determinaciones de la ficha de ordenación del inmueble, según la que:

Se establece un espacio libre obligatorio en toda la parcela donde se sitúa el inmueble y la parcela colindante en su lado noroeste (ver plano de ordenación gráfica) para poner en valor el inmueble y facilitar su visión en todo su perímetro. Este espacio deberá quedar libre de cualquier elemento constructivo, no pudiendo ser subdividido para dar apoyo visual al bien. De esta forma se pone en

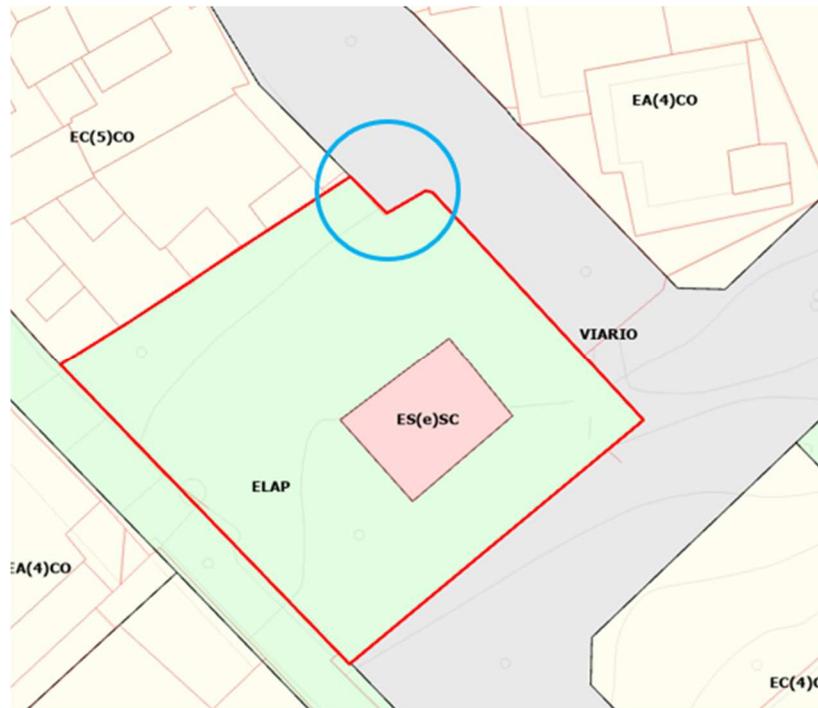
valor y se facilita la contemplación, estudio y comprensión de sus valores, aportando perspectiva visual del inmueble en todo su perímetro.



**Plano P1. Condiciones de uso y de la edificación de la Alternativa 1**

Si bien con esta modificación se reduce el ancho del espacio viario colindante, que pasa de los 10 metros del vigente PGO a aproximadamente 7 metros, esta dimensión sería suficiente para su funcionalidad, con un carril de circulación de vehículos en el centro y dos itinerarios peatonales accesibles a cada lado.

El quiebro del muro de contención del ELAP hacia la vía genera un punto negro de seguridad en el espacio público que podría corregirse con la urbanización de la calle, mediante la ejecución de un chaflán ajardinado que elimine el recoveco y permita un campo visual claro en el espacio público.



## 12. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

A continuación, se definen los indicadores para analizar y valorar las alternativas de ordenación propuestas, con base en los objetivos de esta modificación y en los principios de desarrollo sostenible.

– El objetivo principal que se persigue es **“la protección y conservación del patrimonio cultural del municipio”**, concretamente de la Ermita de San Juan Bautista y otros elementos de su entorno próximo (descritos en el Borrador de la ficha elaborada por el SGCH), a través de su inclusión en el Catálogo de Protección del vigente PGO, estableciendo, dentro del marco legal aplicable, un régimen jurídico que garantice su protección y conservación, en coherencia con los objetivos de desarrollo sostenible, concretamente el objetivo Estratégico 1 de la AUE: *“Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo”* y con el siguiente principio específico enunciado 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”*.

La **alternativa 1** se atiene a este objetivo principal. Sin embargo, la **alternativa 0**, es decir, el mantenimiento de la situación actual, conllevaría el riesgo de su destrucción, al no estar incluido en el catálogo de protección del vigente PGO o no haber sido declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento,

o la pérdida de valores destacables del patrimonio cultural, a la vista de su mal estado de conservación, tal y como se desprende de los antecedentes descritos en el Epígrafe 2.

Este análisis generará un indicador de valoración: **protección del patrimonio cultural**

– Otro de los objetivos que se persigue con esta modificación es cumplir con el **principio de equidad intra e intergeneracional**, al que deben atenerse las administraciones públicas (artículo 3.4 e) de la LSENPC), según el cual se deberá 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”.

La **alternativa 1** cumple con este principio ya que se pondrá en valor el patrimonio edificado a través de la inclusión de la Ermita de San Juan Bautista y su entorno próximo en el Catálogo de Protección del vigente PGO, garantizándose de esta forma su 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. Por el contrario, la **alternativa 0** no cumpliría con este principio al no estar integrado el inmueble en el catálogo de protección del vigente PGO por lo que existe un alto riesgo de destrucción y pérdida de valores.

Este análisis generará un indicador de valoración: **equidad intra e intergeneracional**

– Se analizan y valoran las alternativas considerando si la propuesta de ordenación consigue el objetivo principal de esta modificación que es el de proteger los valores del inmueble (integrado en las dos parcelas catastrales que conforman el ámbito) y los derechos de los propietarios con relación a los posibles usos a desarrollar.

La **alternativa 0**, al no estar integrado el inmueble en el Catálogo de Protección del vigente PGO, resulta desde el punto de vista de los derechos de los propietarios más ventajosa que la **alternativa 1** ya que, si bien en ambas alternativas el uso asignado a la Ermita es el dotacional sociocultural y el entorno próximo espacio libre (ELAP), no existe el deber de protección y conservación, regulado en el artículo 57.1 de la LCC y por tanto conllevaría un menor coste a los propietarios.

Este análisis generará un indicador de valoración: **derecho de los propietarios**

– En relación al principio de fomentar la cohesión social y buscar la equidad del OE6 de la Agenda Urbana Española y al principio de garantizar la accesibilidad universal de los espacios públicos (OE2) se analizan y valoran las alternativas 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.

Desde esta perspectiva, resulta más ventajosa la **alternativa 0** al facilitar la ejecución de un itinerario peatonal accesible y seguro en el espacio público. La **alternativa 1** genera una esquina que podría ser considerada un punto “negro” relacionado con la percepción de seguridad, al dificultar el control visual de las personas en un espacio público (ver y ser vistas), pudiendo propiciar la existencia de peligros, coaccionar la libertad de movimiento de las personas y sobre todo de las mujeres. No obstante, este punto negro podría eliminarse a través de la urbanización de la vía, incorporando en esa esquina un elemento vegetal, que elimine el recoveco y mejore de esta forma la claridad y el campo visual del recorrido peatonal en el espacio público.

Este análisis generará un indicador de valoración: **cohesión social y accesibilidad**

– Otro de los principios enunciados en el artículo 5.1 c) de la LSENPC está relacionado con el paisaje: “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 **alternativa 1** 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 la Ermita de San Juan Bautista y otros elementos de su entorno próximo. 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, con el fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el inmueble a proteger, y facilitar su contemplación, estudio y comprensión de sus valores. Sin embargo, **la alternativa 0**, no se atiende a este principio.

Este análisis generará un indicador de valoración: **Mejora del Paisaje**

Alternativas	Valoración del Indicador				
	Protección del Patrimonio Cultural	Equidad intra e intergeneracional	Derechos de los propietarios	Cohesión social y accesibilidad	Mejora del Paisaje
Alternativa 0	Nula	Nula	Media	Alta	Baja
<b>Alternativa 1</b>	<b>Alta</b>	<b>Alta</b>	<b>Baja</b>	<b>Media</b>	<b>Alta</b>

En conclusión, tras la valoración de las alternativas se puede concluir que **la alternativa 1** obtiene un resultado global más alto en la valoración del cumplimiento de los principios de desarrollo sostenible y principios específicos de ordenación que promulga la LSENPC; concretamente en la protección del patrimonio cultural, en la mejora de los aspectos característicos del paisaje y en la equidad intra e intergeneracional, garantizándose con la alternativa 1 su conservación y el disfrute de las generaciones futuras.

San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.

La Técnico de Administración General

Fdo.: Lourdes Rodríguez de Azero Cullen

(Documento con firma electrónica)

El Técnico de Administración Especial

Fdo.: Vicente González Colino

(Documento con firma electrónica)

La Jefa de Servicio

Fdo.: Ana Isabel Abreu Rosado

(Documento con firma electrónica)

La Jefa de Sección

Fdo: Elena Téllez Cerezal

(Documento con firma electrónica)