



Área de Gobierno Abierto, Acción Social, Educación, Juventud, Igualdad, Cultura y Deportes.

Consejería Delegada de Cultura y Patrimonio Histórico.

Servicio Administrativo de Cultura y Patrimonio Histórico.

Fecha: 17/03/2014
Ref.: MMRP/cljh

Fax: 922 23 99 30
Tfno.: 922 84 9056

Exp.:

Asunto: Informe sobre parcela en Avenida Los Menceyes (San Cristóbal de La Laguna)

Destinatario: SR. JEFE DEL SERVICIO TÉCNICO DE TURISMO E INNOVACIÓN.

En respuesta a su escrito, por el que remite discrepancia advertida entre la catalogación del conjunto de cuatro edificaciones aisladas en la parcela conocida como "Hogar Gomero", en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, por medio del presente se comunica el informe emitido al respecto por la Sección Técnica de la Unidad de Patrimonio Histórico cuyo tenor literal es el siguiente:

Visto escrito remitido por el Área de Economía, Competividad e Innovación de esta Corporación Insular en el que se solicita aclaración sobre la discrepancia advertida en relación a la parcela de referencia catastral **3098714CS7439N0001HX** localizada en Avenida los Menceyes nº 174 del término municipal de San Cristóbal de La Laguna, a juicio de quien suscribe y a salvo de que se efectúe el correspondiente análisis jurídico, desde el punto de vista de la protección y conservación del patrimonio histórico, se establecen las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Con fecha 5 de diciembre de 2013 el Servicio Técnico de Turismo e Innovación del Área de Economía, Competividad, Movilidad y Turismo de esta Corporación Insular remite informe en el que se pone de manifiesto que:

"A la vista de la documentación cartográfica en la que se identifica de forma inequívoca la geolocalización de las construcciones catalogadas en grado de protección ambiental 1 que se detalla a continuación ... y dado que sin embargo en reciente Informe urbanístico emitido por el O.A. de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, se afirma literalmente que:

"(...) Tal y como se informa con fecha 10 de octubre de 2011, la dirección de la parcela catastral 3098714CS7439N0001HX, localizada en la Avenida de Los Menceyes 174, coincide con la dirección postal del catalogo de protección numero 212 del planeamiento vigente, Adaptación Básica al TRLOTCEC, con nivel de protección ambiental 1, valor Arquitectónico y cuya descripción es la siguiente: Conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Tres viviendas de menor tamaño, formar cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal",

por siempre superposición entre la referencia catastral citada y la geolocalización de los inmuebles con valor patrimonial, observamos la siguiente discrepancia,



Resulta evidente por simple observación del plano anterior, que existe una discrepancia entre la titularidad de la parcela propiedad de la ULL conocida como Hogar Gomero (marcada con línea poligonal de color rojo en el plano anterior) que cuenta con la referencia catastral citada (3098714CS7439N0001HX) y la localización en suelo de propiedad distinta de los inmuebles que se han inscrito en el catalogo por presentar valores patrimoniales protegidos en grado ambiental 1.

Por lo anteriormente expuesto solicito a ese Servicio Administrativo de Cultura y Patrimonio Histórico:



1. La aclaración de la discrepancia puesta de manifiesto en el apartado expositivo anterior del presente Informe Técnico.
2. Las actuaciones de carácter administrativo que deben llevarse a cabo si se trata de un error material, y, en su caso, solicitar al Ayuntamiento de la Laguna aclaración sobre el asunto detallado en el presente informe, y en que sentido han de orientarse.”

SEGUNDO: Según se desprende de los datos obtenidos en la Consulta Descriptiva y Grafica de Datos Catastrales de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, de la Dirección General del Catastro www.sedecatastro.gob.es la referencia catastral 3098714CS7439N0001HX propiedad de la Universidad de La Laguna se localiza en Avenida Los Menceyes nº 174 (se adjunta como Anexo I).

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SISTEMA DE INFORMACIÓN DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3098714CS7439N0001HX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV MENCEYES LOS 174
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

VIC LOCAL PRINCIPAL: Ocio, Hostelería AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.093

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV MENCEYES LOS 174
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.093 SUPERFICIE SUELO (m²): 35.742 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Estructura	Puerta	Puerta	Superficie m²
RECREATIVO	00	01		1.281
ALMACEN	00			65
RECREATIVO	01			691
RECREATIVO	02			28
RECREATIVO	03			28

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000

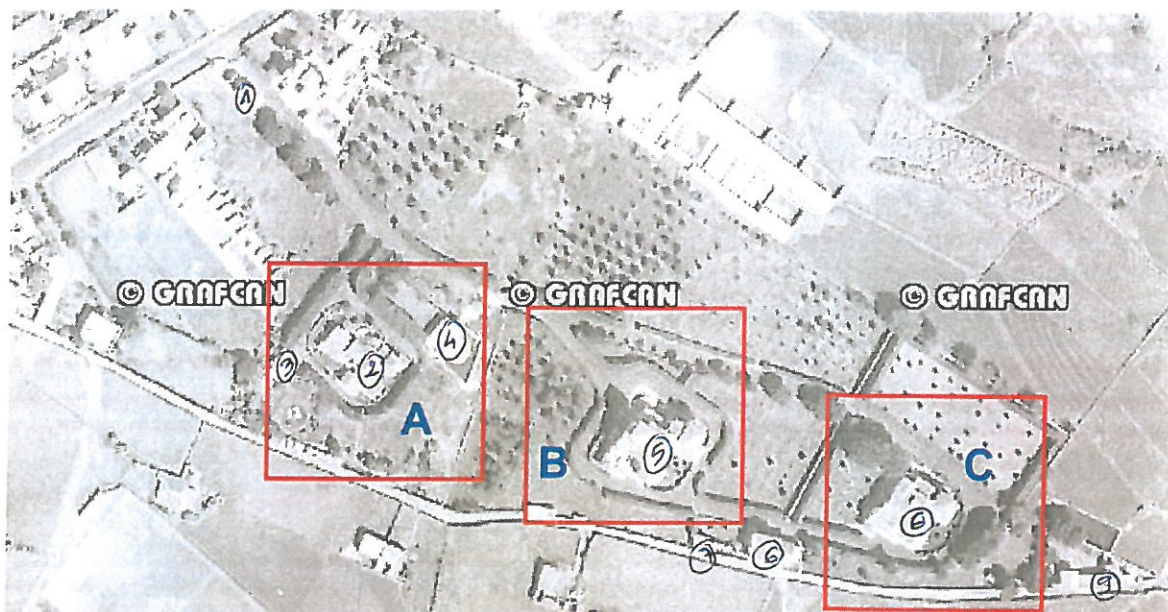
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

373.200 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Martes, 3 de Diciembre de 2013

--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y cercas
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

TERCERO: Consultada la cartografía histórica facilitada por Grafcan del Gobierno de Canarias, <http://visor.grafcan.es/visorfototeca>, se observa que la imagen más antigua que se puede obtener de la finca data del año 1961.

Se adjuntan imágenes de 1961 y 1970 de las diferentes edificaciones incluidas en la parcela, acompañadas por las fotografías del estado actual de los inmuebles, tomadas en visita de inspección realizada el día 12 de febrero de 2014.



año 1961



año 1970



De estas imágenes se desprende que del número 174 de la Avenida de Los Menceyes se accedía tanto a las edificaciones ahora propiedad de la Universidad de La laguna (edificaciones B y C) como a las edificaciones señaladas en el recuadro A.



Acceso a la finca año 1970

De la imagen superior se observa una edificación (1) a la entrada de la finca junto al portalón de entrada con reja metálica de época, cuyos linderos de acceso se aprecian separados de las parcelas colindantes por arbolado de porte y setos vegetales. Dicho inmueble pudiera corresponder con la vivienda del guardián de la finca.



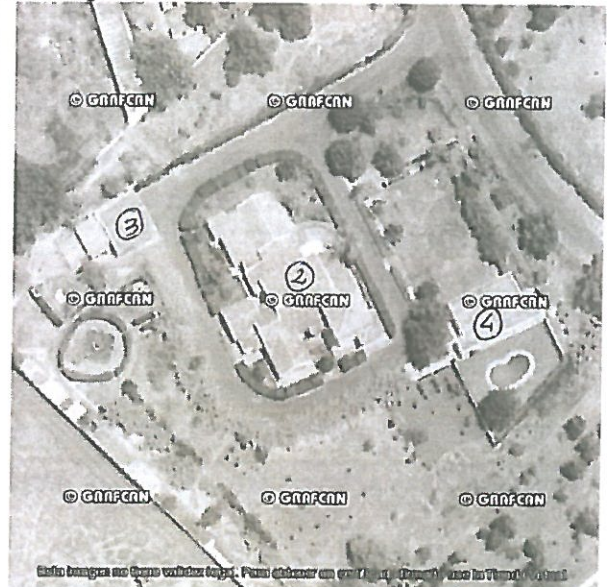
Edificación 1_vivienda guardián:



ZONA A: En este grupo se observan tres edificaciones, una principal (2) con cubiertas a dos y cuatro aguas, rodeadas de arbolado y setos vegetales, junto con otras dos edificaciones en la zona del jardín (3) y en la zona de la piscina (4) de una planta de altura y cubiertas inclinadas a dos aguas.

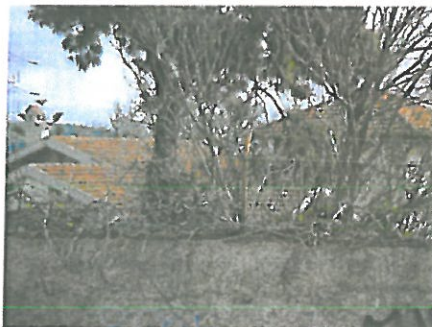


Año 1961

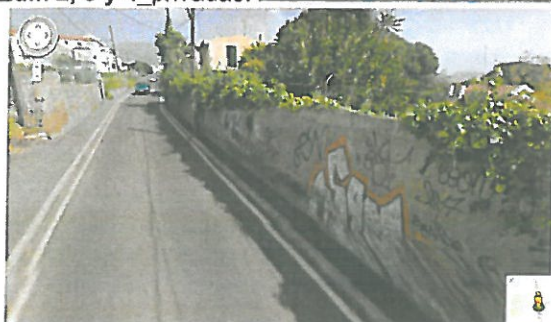


año 1970

Al interior de esta parcela no se pudo acceder en el momento de la visita, se trata de una titularidad privada, con referencia catastral **3098718CS7439N0001YX** cuyo cerramiento exterior por el Camino de Las Mantecas numero 13 se encuentra condenado por muro ciego con alambrada de espino en la parte superior del cerramiento (ver imágenes inferiores) y que cuenta con acceso de entrada desde el camino privado interior del numero 174 de la Avenida de los Menceyes.



Edif. 2, 3 y 4 privadas:



Camino Las Mantecas 13 sin acceso



Acceso por camino interior Av. Los Menceyes 174



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3098718CS7439N0001YX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CM MANTECAS LAS 13
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1954

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 709

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CM MANTECAS LAS 13
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

NUMERO DE CONSTRUCCIONES: 709 SUPERFICIE SUELO (m²): 8.361 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	Escalera	Planta	Puerta	Cuadrados m²
VIVIENDA		00	01	566
APARCAMIENTO		B0		86
ALMACEN		B0		21
VIVIENDA		01		26

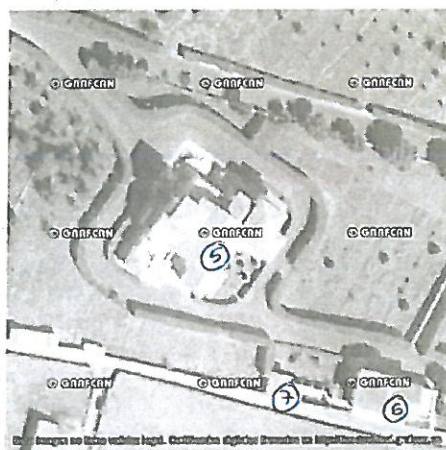
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

373,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
Martes, 28 de Enero de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Higráfica

ZONA B: En este grupo también se observan tres edificaciones, la principal conocida como Antiguo Hogar Gomero (5) y en los laterales del cerramiento de la finca hacia el Camino las Mantecas se encuentran dos edificaciones (6 y 7), así como la cancha de baloncesto y tenis, rodeado de jardines con caminos interiores delimitados por setos vegetales y arbolado.



Año 1961



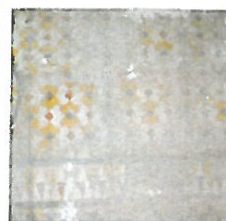
Año 1970

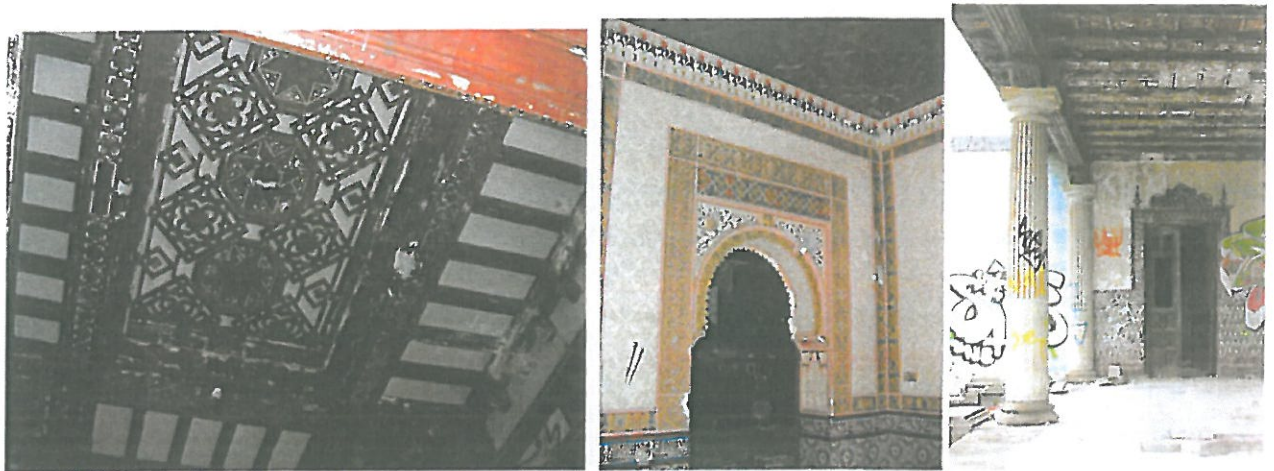


Edif. 5_Antiguo Hogar Gomero



Detalles:

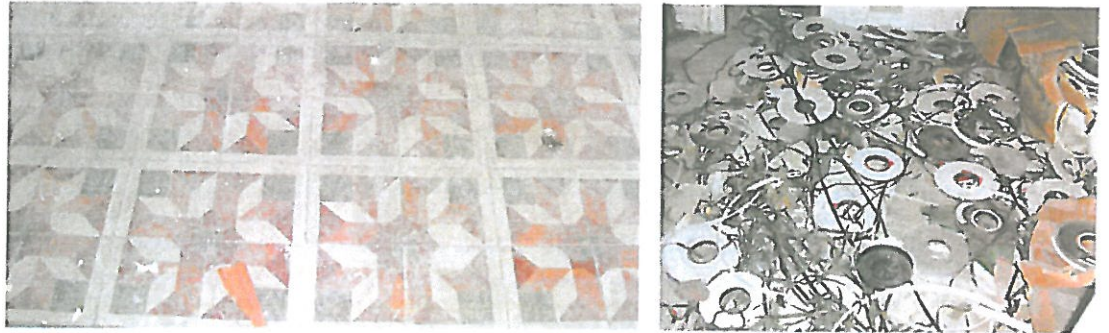




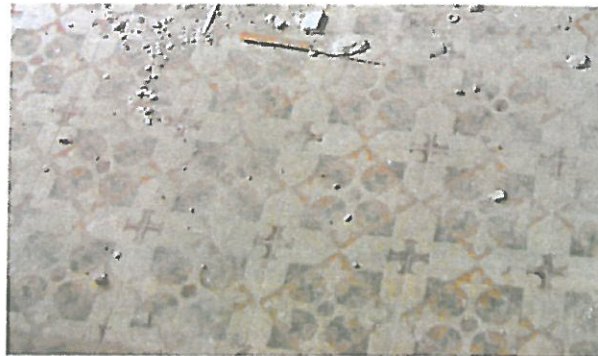
Edif. 6_ Garaje- Bar vista desde la cubierta del Antiguo Hogar Gomero, se trata de una edificación de 2 plantas de altura y cubiertas inclinadas a dos aguas. Al fondo se observan la edificación principal de la Zona C.



Planta baja Edif. 6: Estancia con barra de bar y local con puerta de garaje



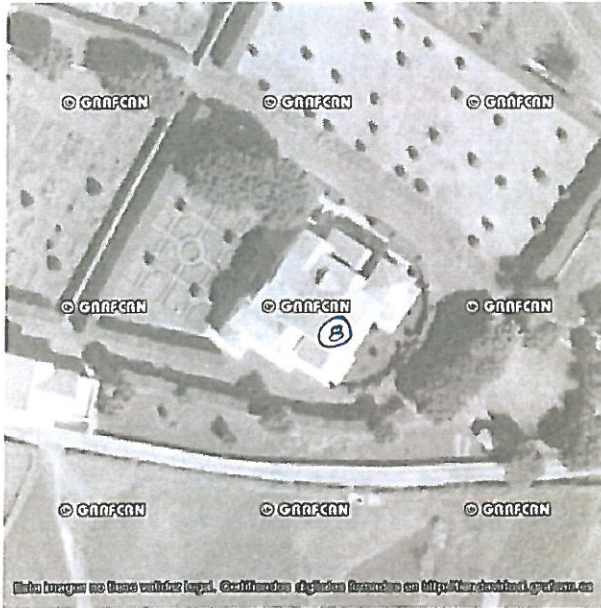
Detalles Edif. 6



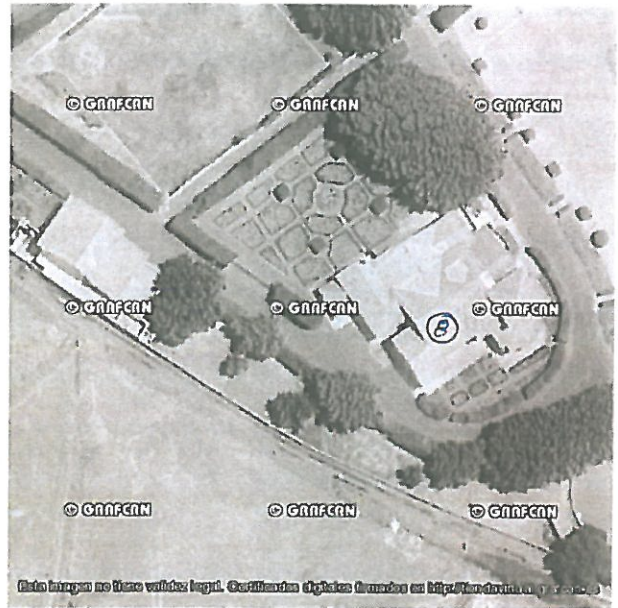
Edif_ 7: Construcción auxiliar en el jardín de una sola planta de altura.



ZONA C: En este ultimo grupo de edificaciones además de la edificación principal (8) de una sola planta de altura y cubiertas inclinadas de teja a dos y cuatro aguas con volumen saliente a dos plantas de altura, se observa al fondo de la finca las edificaciones que albergan las antiguas Caballerizas (9).



Año 1961



Año 1970



Años 1961

Antiguas caballerizas y zona de rueda



Año 1970



Edif_8: Edificación principal



Detalles Edif. 8

Edif_9: Zona de establos o caballerizas con cuadras individuales que cuentan con ventilación, y que aún conservan la anilla y zona de comendero. En construcciones aparte se observan las zonas de abrevadero. Y anexo se observa estancia con pavimentos hidráulicos que pudieran corresponder con estancia para el cuidador de los caballos.



Caballerizas y zona de ruedo



CUARTO: Contrastado con la dirección del Gobierno de Canarias www.territoriocanario.org el documento del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, **Texto Refundido Febrero de 2000 (PGO 2000)** con el documento de Plan General de Ordenación, Adaptación Básica a la LOTENC, **Texto Refundido Octubre de 2004**



(PGO 2004), aprobado definitivamente por la COTMAC en sesión celebrada el 7 de octubre de 2004, publicado en el BOP numero 64 del lunes 25 de abril de 2005, vigente para este ámbito, se observa que:

1. Del documento de **PGO ADAPTACIÓN BÁSICA TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2004**, Plano nº 58 y 59 P-3 **CATALOGO DE PROTECCION**, se observa la ubicación de la ficha del catalogo numero 212.



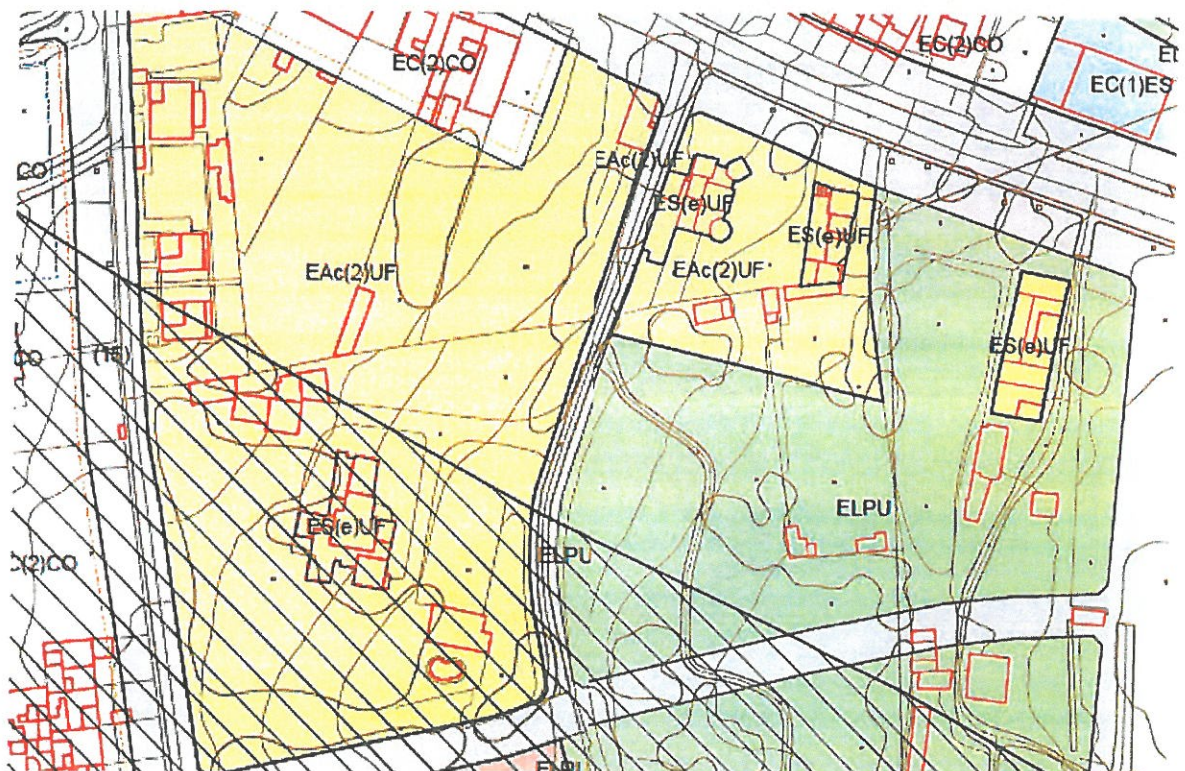
Montaje de Plano P-3 Catalogo de Protección: nº 58 y nº 59

Dicha Ficha 212 del documento de **PGO 2004**, describe como Dirección Postal: **CARRETERA VIEJA SANTA CRUZ-LA LAGUNA Nº 174**, propiedad: **PRIVADA**, cronología: **XX**, nivel de protección: **AMBIENTAL 1**, valor: **ARQUITECTÓNICO**, estado de conservación: **BUENO**, interés patrimonial: **ALTO-MUY ALTO**, uso: **RESIDENCIAL**, tipología edificatoria: **"Conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma"**



propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Tres viviendas de menor tamaño, formas cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal."

Del Plano P-1 CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN nº 58 y 59 del documento de PGO 2004, se observa que la antigua Carretera Vieja Santa Cruz - La Laguna, actual Avda. los Menceyes, ha visto modificados su ancho de afección de viario, como consecuencia de la Línea del Tranvía Santa Cruz-La Laguna (SGRV-7 Sistema General Red Viaria 7 Avenida de Los Menceyes s/ Plano 18 E2 Usos Globales y Elementos Estructurantes), con lo que la **verja de metal** a la entrada del número 174 ha sido desplazada hacia el interior de la finca y se ha eliminado el árbol de porte de la entrada que se observa en la fotografía de la ficha 212.



Montaje de Plano P-1 Condiciones de Uso y Edificación: nº 58 y nº 59

USO PORMENORIZADO PRINCIPAL

RS	Residencial	DT	Deportivo	PU	Parque Urbano
UF	Unifamiliar	OF	Oficina	PQ	Parque
CO	Colectiva	SP	Servicio Público	PC	Parque cultural recreativo
IN	Industrial	DO	Docente	PD	Parque Deportivo
UT	Terciario	SA	Sanitario	AJ	Áreas de juego y áreas ajardinadas
ES	Estación Servicio	SC	Socio Cultural	AP	Áreas peatonales y plazas
PK	Aparcamiento	CMP	Camping	PP	Parque Periurbano
SR	Sala de Reunión	HT	Hotelero		Viario

Así mismo de la imagen de la ficha 212 y de la imagen de su estado actual, así como las de la fototeca de Grafcan de 1996 (antes de la ampliación de la Avenida los Menceyes) y del año 2003 durante las obras de ampliación del viario, se puede constatar el cambio de posición de la **verja de metal** de entrada a la finca y la desaparición del árbol de porte de la entrada al número 174 de la Avenida de Los Menceyes.



Fotografía de la ficha del catalogo 212 del PGO Adaptación Básica Texto Refundido Octubre 2004



Fotografía del **estado actual** con la ampliación de vía SGRV-7 Avenida de Los Menceyes.

Por otra parte, entorno a la edificación principal del la **Zona A (Edif_2 privada)**, se observan otras **3 edificaciones de menor tamaño**, **Edif_3** junto al jardín, **Edif_4** junto a la piscina, así como la **Edif_1** a la entrada como posible vivienda del Guardián, cuyo uso pormenorizado principal se indica en color amarillo que según la leyenda se corresponde con el **Residencial**.



Ubicación actual de la verja de metal de entrada



Año 1996



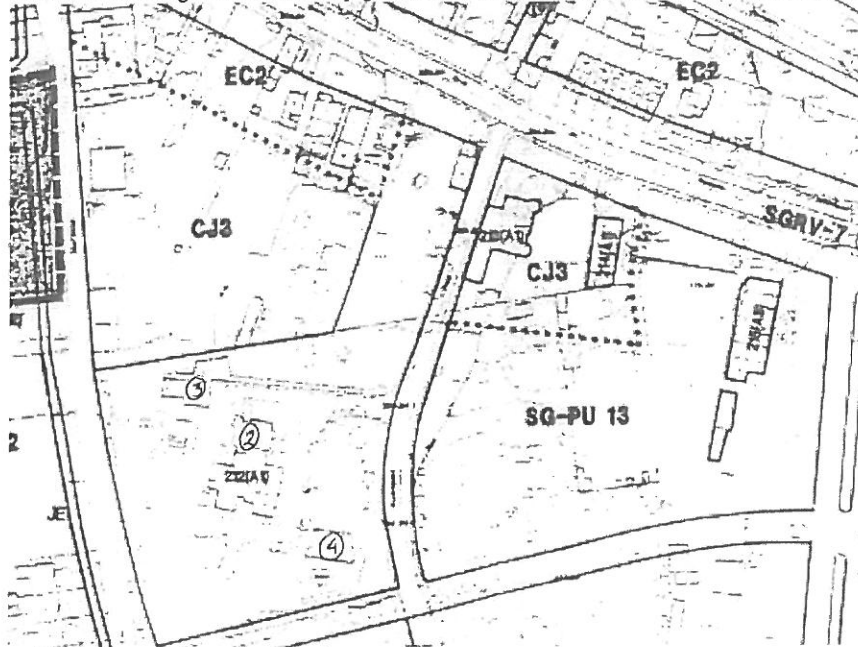
Año 2003

En la imagen superior se observa la comparativa en 1996 y en 2003 del estado del acceso de entrada del número 174 de la Carretera Vieja Santa Cruz-La Laguna y durante la ejecución de las obras de ampliación de la Avenida de los Menceyes.

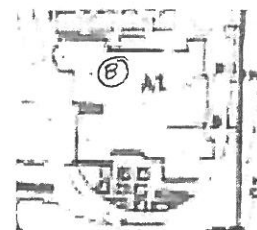
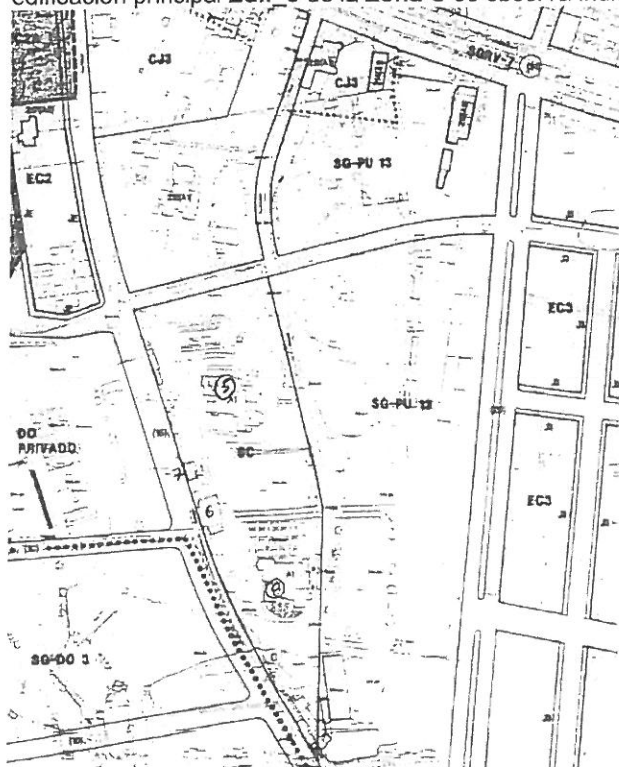
2. Por su parte, el documento del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LAGUNA, TEXTO REFUNDIDO FEBRERO DE 2000** (PGO 2000) con aprobación definitiva mediante orden departamental de fecha 5 de mayo de 2000 con publicación de su normativa en el nº 60 del Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de mayo de 2000 y analizado el **Plano 15-2 de Ordenación y Gestión del suelo**, se observa:



Sobre la edificación principal **Edif_ 2** de la **Zona A** indicación del numero **212 (A1)** que se corresponde con la ficha del Catalogo numero 212 y grado de Protección Ambiental 1, según ampliación lateral derecha de la Edif_2.



Por su parte, respecto a la edificación principal **Edif_5 Antigua Hogar Gomero** de la **Zona B**, así como la edificación principal **Edif_ 8** de la **Zona C** se observa indicación de **A1**, según ampliación lateral de la Edif_5 y 8.





Al respecto, la ficha del catalogo número 212 del PGO 2000 refleja:

CATALOGO DE PATRIMONIO

LA LAGUNA

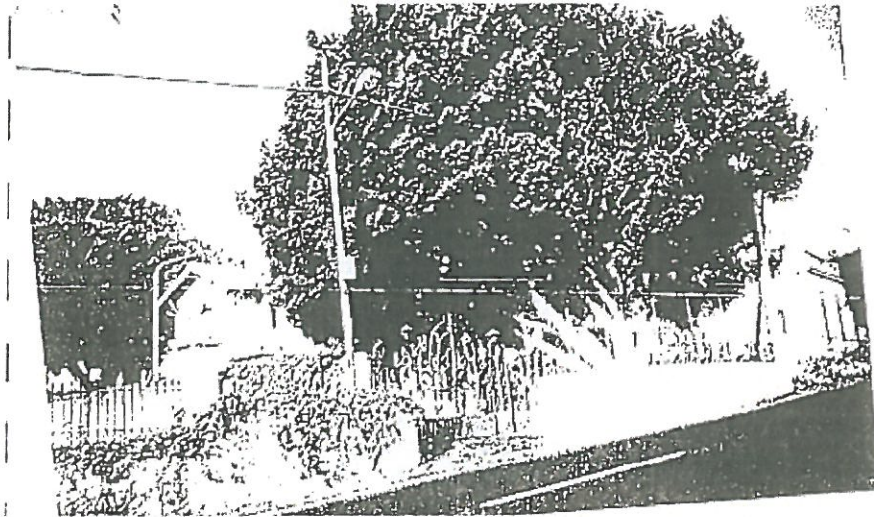


IDENTIFICACION		212	
DENOMINACION		Carretera Vieja Sta Cruz-La Laguna, 174	
DIRECCION		La Cuesta	
TIPOLOGIA		Conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas, y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Tres viviendas de menor tamaño, formas cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal.	
CRONOLOGIA	XX	ESTADO DE CONSERVACION	Bueno
VALOR	Arquitectónico	INTERES PATRIMONIAL	Alto-Muy alto.
USO ACTUAL	Vivienda	PROPIEDAD	Privada
PROTECCION	CATALOGACION	Ambiental	
OBSERVACIONES	En la foto sólo aparece una de las viviendas de menor tamaño.		

28 JUN 1997
29 JUN 1997
El Secretario: Casaral



De esta ficha 212 del PGO 2000 se observa que la imagen en blanco y negro es la misma que la de la ficha 212 del Documento de PGO Adaptación Básica Octubre de 2004, apreciándose la **verja de metal** junto a la **edificación de la entrada Edif_1** con el árbol de porte, así como parte de la antigua calzada de la Carretera Vieja Santa Cruz-La Laguna, actual Avenida de los Menceyes.



Fotografía de la **ficha del catalogo 212 del PGO Texto Refundido Febrero 2000**



Fotografía de la **ficha del catalogo 212 del PGO Adaptación Básica Texto Refundido Octubre 2004**

Respecto a la TIPOLOGÍA la ficha 212 del PGO 2000 indica "**Conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Tres viviendas de menor tamaño, formas cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal.**" CRONOLOGIA: XX, ESTADO DE CONSERVACION: Bueno, VALOR: Arquitectónico, INTERES PATRIMONIAL: Alto-Muy alto, USO ACTUAL:



Vivienda, PROPIEDAD: privada, PROTECCION/CATALOGACION: Ambiental 1. OBSERVACIONES: "En la foto solo aparece una de las viviendas de menor tamaño".

De la OBSERVACION de la ficha 212 del Catalogo del PGO 2000 que indica que "En la foto solo aparece una de las viviendas de menor tamaño" se deduce que del conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad de gran tamaño y tres viviendas de menor tamaño, entorno arbolado cerrado por una verja de metal, la fotografía solo refleja una de las viviendas de menor tamaño que se corresponde con la edificación de la entrada Edif_1. Por tanto la edificación que aparece en la fotografía de la ficha 212 del catalogo, denominada en este informe Edif_1 o posible casa del guardián, se correspondería con una de las viviendas de menor tamaño de las 3 que se describen en la tipología " ...Tres viviendas de menor tamaño, formas cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal..."

QUINTO: A la vista de todo lo anterior respecto a la solicitud de aclaración de la discrepancia puesta de manifiesto en el informe del Servicio Técnico de Turismo de esta Corporación Insular de fecha 5 de diciembre de 2013, así como las actuaciones de carácter administrativo que deben llevarse a cabo si se trata de un error material y, en su caso, solicitar al Ayuntamiento de la Laguna aclaración sobre el asunto detallado y en que sentido han de orientarse; desde el punto de vista de la protección y conservación del patrimonio histórico, a juicio de quien suscribe y a salvo de que se efectúe el correspondiente análisis jurídico, se observa que:

1. El conjunto de inmuebles con acceso desde el numero 174 de la Antigua Carretera Vieja Santa Cruz-La Laguna actual Avenida de los Menceyes, se corresponden con la descripción de la ficha 212 del catalogo de protección del PGO de La Laguna, cuyo grado de protección es Ambiental 1 y su valor arquitectónico alto-muy alto. Por tanto dichos inmuebles se encuentran catalogados según ha puesto de manifiesto el informe municipal de 10 de octubre de 2011.

2. No obstante, se advierte error material "gráfico" entre el documento de **PGO Adaptación Básica Texto Refundido Octubre 2004** y **PGO Texto Refundido Febrero 2000** al no reflejarse expresamente en los planos de ordenación del documento de Adaptación Básica 2004, el grado de protección Ambiental 1 con que cuentan el conjunto de edificaciones con acceso desde el numero 174 de la antigua Carretera Vieja Santa Cruz-La Laguna, actualmente Avenida de Los Menceyes 174, tan solo se ha indicado en planos de ordenación el numero 212 en uno de los inmuebles con acceso desde el 174 de la Avenida los Menceyes, pese a que la ficha del catalogo 212 de ambos documentos mantienen la misma fotografía y descripción sobre un conjunto de edificaciones según el cual se trata de: "**Conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Tres viviendas de menor tamaño, formas cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal**", con valor arquitectónico alto-muy alto, por lo que atendiendo a la Normativa Urbanística del citado Plan General de La Laguna, Adaptación Básica, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife numero 64 de fecha 25 de abril de 2005, en su artículo 6.1 y 6.2 señala que:

Artículo 6: Interpretación del Plan

1. La Interpretación de Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.

2 Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsiste imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos **prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general.**



3. Por tanto se entiende que habrá de ser el propio Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias quien proceda a rectificar dicho error material gráfico, incluyendo el grado de Protección Ambiental 1 en los planos de ordenación pormenorizada a los inmuebles protegidos en la parcela que cuentan con acceso desde Avenida de Los Menceyes numero 174.

SEXTO: Respecto al resto de fichas del catalogo de protección numero **213, 214 y 215**, las mismas se entienden independientes entre si y no se observa contradicción respecto a los datos descriptivos y gráficos que refleja cada una de ellas, pudiendo así mismo girar consulta a los Servicios Técnicos Municipales sobre el Catalogo de Protección anterior al documento del PGO 2000, por si todos o algunos de estos inmuebles, en su origen pudieran haber formado parte de la finca primitiva de la que forma parte la ficha 212, así como contrastarlo con las diferentes parcelaciones o segregaciones que haya sufrido la parcela original de que la devienen estos inmuebles. No obstante *"la geolocalización de las construcción catalogadas en grado de protección ambiental 1"* que se señala en el plano del informe del Servicio Técnico de Turismo e Innovación del Área de Economía, Competitividad, Movilidad y Turismo de esta Corporación correspondiente a **la ficha numero 215** cuenta con grado de **protección Ambiental 3**, no Ambiental 1.

SEPTIMO: Así mismo, se pone de manifiesto el actual **mal estado de conservación** que presentan tanto los inmuebles propiedad de la Universidad de la Laguna, en concreto el **Antiguo Hogar Gomero y resto de inmuebles de la Zona B y Zona C** (edificios denominados en este informe como **5-6-7-8 y 9**) de los que se adjunta anexo fotográfico de visita de inspección, así como el inmueble colindante **numero 176 de la Avenida de Los Menceyes** que se corresponde con la ficha numero 213 descrito como *"palacete de dos plantas, forma cuadrangular, aislado en parcela, con tejados a dos aguas y torreón con cubierta cónica, Jardín arbolado"*, cuyo interés patrimonial se describe también como *"muy alto"*, atendiendo a lo señalado en los artículos 48, 52 y 96 por la normativa sectorial vigente en materia de patrimonio histórico, La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

OCTAVO: Respecto al documento **en trámite de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de La Laguna Febrero 2013**, se pone de manifiesto que no se observa referencia alguna a la protección de dichos inmuebles, estando previsto en el Parque Las Mantecas un Parque Científico-Tecnológico correspondiente a un Sistema General de Espacio Libres y Equipamiento, según se desprende a la descripción de la Área Urbanística Homogénea AUH-1112: Las Mantecas Norte, situándose sobre los terrenos del Antiguo Hogar Gomero, siendo informado por esta Sección Técnica con fecha 25 de septiembre de 2013 dicho documento en trámite de Aprobación Inicial, según se extrae del apartado CUARTO de dicho Informe:

"... CUARTO: DESCATALOGACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL PGO DE 2004

Con carácter previo, han de señalarse las dificultades para identificar los inmuebles a descatalogar, pues no se hace referencia al número de ficha en el Catálogo de 2004, recogándose únicamente su dirección postal, que en muchos casos coincide para dos inmuebles o no se especifica. A pesar de que se ha solicitado del Ayuntamiento de La Laguna la especificación de las fichas de referencia, dicha solicitud no ha sido atendida.

Con carácter general se considera necesario, desde el punto de vista de patrimonio histórico, el mantenimiento de la catalogación de 64 de los 95 inmuebles propuestos en el catálogo, los cuales se detallan a continuación:

...

49	Carretera General Santa Cruz La Laguna, 174	Ficha 212
50	Carretera General Santa Cruz La Laguna, 174	Ficha 213
51	Carretera General Santa Cruz La Laguna, 180	Ficha 215



A continuación y respecto a la relación de inmuebles cuya catalogación ha de mantenerse se efectúa una breve descripción en la que se indican los valores patrimoniales que justifican el mantenimiento de la protección

...

- Carretera General Santa Cruz-La Laguna nº 174 y 180 (Fichas 212, 213 y 215): se trata de un conjunto de edificaciones que conformaban la gran propiedad de la familia Rodríguez López en La Higuera, de las que sólo se mantiene la catalogación de dos de los chalets existentes. Sin embargo, se propone descatalogar la casona principal, diseñada por J.E. Marrero Regalado, en estilo montañés de la cornisa cantábrica, así como una edificación en lenguaje ecléctico situada en el extremo este de la finca. El valor arquitectónico de la totalidad de las edificaciones existentes, junto con su trascendencia histórica y el valor ambiental del ámbito en el que se ubican, justifican sobradamente la catalogación de los inmuebles que quedan desprotegidos."

NOVENO: En consecuencia con todo lo anterior, y a la vista del Informe Técnico municipal de fecha 10 de octubre de 2011 e Informe Urbanístico municipal de la parcela de fecha 18 de enero de 2012 en el que se pone de manifiesto, entre otros que:

"...la parcela catastral 3098714CS7439N0001HX, localizada en la Avenida de Los Menceyes 174, coincide con la dirección postal del catálogo de protección número 212 del planeamiento vigente, Adaptación Básica al TRLOTCENC, con nivel de protección ambiental 1, valor Arquitectónico y cuya descripción es la siguiente: "Conjunto de cuatro edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Tres viviendas de menor tamaño, formar cuadrangular y rectangular, dos pisos y tejados a dos aguas. Entorno arbolado cerrado por una verja de metal"

De acuerdo a lo establecido en la normativa, están comprendidas en la categoría de protección ambiental, las edificaciones cuyo valor reside principalmente en su interés urbano, conformador de un paisaje característicos y limitado a su relación con el espacio libre público a través de la fachada y, en especial, de la primera crujía.

Se distingue como nivel 1, edificios que presentan un alto nivel de coherencia formal en su fachada y primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de hueco. Se permiten en el ámbito de la crujía de fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso dirigidas a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.

Por tanto, de acuerdo a la normativa entre las obras permitidas no se incluye la demolición ...

...

Cuarto.- Demolición de las edificaciones existentes.

El informe técnico transcrito responde adecuadamente a la consulta planteada. Al contenido de dicho informe sólo cabe añadir la constatación de que el art. 158.3 del TRLOTENC establece que sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificaciones no catalogada, no protegidas, y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación o protección integral"

Se propone solicitar rectificación a la Gerencia Municipal de Urbanismo de la Laguna, sobre la protección que ostentan los inmuebles con acceso desde el número 174 de la Avenida de los Menceyes, recordando que de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

1. La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en Un catálogo arquitectónico municipal



deberá ser notificada al Cabildo Insular correspondiente, para su intervención, en su caso, como parte interesada en dicho expediente.

2. Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Cabildo Insular, para la que se requerirá informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico, los Ayuntamientos no podrán autorizar la demolición de inmuebles declarados de interés cultural, o catalogados. Dicho informe habrá de estimar, como mínimo, los valores históricos de los inmuebles y la constatación de la imposibilidad de intervención técnica que pueda garantizar la estabilidad física de los inmuebles o el elevado coste de las obras de intervención.

3. Las medidas necesarias que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse para evitar daños a las personas no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización previa del Cabildo Insular, previéndose además en su caso la reposición de los elementos retirados.

4. Cuando la situación física de bienes inmuebles, de interés cultural o incluidos en catálogos arquitectónicos municipales, declarados en estado ruinoso, sea consecuencia del incumplimiento por parte del propietario de sus deberes establecidos en la presente Ley, no se extinguirá su deber de conservación y, en su caso, se le exigirá la ejecución de obras que permitan el mantenimiento aunque excedan del límite de su deber de conservación.

5. Se presumirá que la situación física de los bienes inmuebles de interés cultural o incluidos en catálogos arquitectónicos municipales, declarados en estado ruinoso, es imputable al propietario en todos aquellos casos en que se hayan desatendido las órdenes de ejecución derivadas de las obligaciones previstas en el [artículo 52](#).



LA JEFA DEL SERVICIO,


NIEVES GUIMERÁ RAVINA.