

Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo**Servicio de Planeamiento y Planificación****ANUNCIO**

170

80076

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día once de diciembre de dos mil veinticinco y en relación al expediente 2019002740, relativo al Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega, 100, promovido por el Servicio de Gestión del Casco Histórico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero: Aprobar con carácter definitivo el documento de “Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega, 100”, formulado y promovido de oficio por esta Administración, firmado con fecha 1 de diciembre de 2025.

Segundo: Presentar por vía telemática la solicitud de inscripción al Registro de Planeamiento de Canarias con arreglo al modelo oficial establecido por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, conforme el artículo 16 del RPC, debiendo acompañarse de la siguiente documentación:

-Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

-Un ejemplar íntegro del documento definitivamente aprobado, incluyendo el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo. Dicho documento deberá remitirse completo, diligenciado, sistematizado, en formato digital y archivo informático abierto, conforme el artículo 23.3 de la LSENPC.

Tercero: Remitir la documentación referida con anterioridad al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la LSENPC.

Cuarto: Proceder a la publicación en el **Boletín Oficial de Canarias** el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido íntegro del documento a través de su enlace en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna (www.gerenciaurbanismo.com); en el **Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife** el acuerdo de aprobación definitiva y su normativa, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la LSENPC, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 103.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Quinto: Proceder a la publicación del documento técnico de la modificación aprobada definitivamente y el resumen ejecutivo en la sede electrónica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna (www.gerenciaurbanismo.com), conforme a lo establecido en el artículo 157.1 de la LSENPC.

Sexto: Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a las siguientes Administraciones Públicas:

- El Cabildo Insular de Tenerife, para que de traslado a los servicios de esa administración autonómica que considere procedentes, entre otros, al Servicio Administrativo de Planificación Territorial y Proyectos Estratégicos y la Unidad de Patrimonio Histórico.
- La Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico del Gobierno de Canarias, para que de traslado a los órganos de esa administración autonómica que considere procedentes.
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (Dirección General de Aviación Civil).
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Séptimo: Notificar el acuerdo de aprobación definitiva al actual titular y a las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre el ámbito de la modificación durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento, cuya identidad obra en el expediente administrativo, conforme se expone en el fundamento jurídico XII.

Octavo: Dar traslado del acuerdo adoptado a los siguientes servicios del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna:

- Servicio de Presupuestos Municipal del Área de Hacienda y Servicios Económicos.
- Servicio de Patrimonio Histórico.

Noveno: Dar traslado del acuerdo adoptado a los siguientes servicios de este O.A.: Licencias, Gestión del Casco Histórico, Disciplina, Gestión del Planeamiento y Servicio de Actividades y Gestión Financiera y Presupuestaria.

Décimo: Ordenar que, transcurrido el plazo de cuatro años a computar desde el acuerdo de aprobación definitiva, se elabore por la Gerencia Municipal de Urbanismo un informe de seguimiento de los efectos ambientales y territoriales derivados de su aplicación y ejecución, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano ambiental, conforme el artículo 158 de la LSENPC.

Décimo primero: Contra el acuerdo de aprobación definitiva se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación o publicación.”

En San Cristóbal de La Laguna, a dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco.

EL CONSEJERO DIRECTOR, PDF RES. 3854/2023.- LA JEFA DE SERVICIO, Ana Isabel Abreu Rosado, documento firmado electrónicamente.

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Artículo 1. Incorporación del artículo 69 bis *“Entorno de Protección del inmueble catalogado”* a las NNUU del PGO-2004

Se incorpora el artículo 69 bis *“Entorno de Protección del inmueble catalogado”* a las NNUU del PGO-2004, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 69 bis *“Entorno de Protección del inmueble catalogado”*”

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

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

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

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

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

Artículo 2. Modificación del apartado 5 del artículo 37 del Anexo 2 de las NNUU del PGO-2004

Se modifica el apartado 5 del artículo 37 del Anexo 2 de las NNUU del PGO-2004, que queda redactado con el siguiente contenido:

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

Toda edificación o construcción que incluya cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización en materia de servidumbres aeronáuticas conforme a la legislación sectorial aplicable”.

Artículo 3. Incorporación del artículo 37 bis “*Limitaciones de construcción y de alturas*” al Anexo 2 a las NNUU del PGO-2004

Se incorpora el artículo 37 bis “*Limitaciones de construcción y de alturas*” al Anexo 2 a las NNUU del PGO-2004, que queda redactado con el siguiente contenido:

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



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

Artículo 4. Incorporación de la ficha número 849 al catálogo de Protección de la Periferia del PGO-2004

Se incorpora al catálogo de Protección de la Periferia del PGO-2004 la ficha número 849, que obra en el Volumen VI. CATALOGO, del TOMO II “DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN”.

CATÁLOGO**FICHA NÚMERO 849****1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (artículo 52.4, apartado a) de la LPCC)**

| Número de ficha | Dirección Postal | Referencia catastral |
|--|-----------------------------|----------------------|
| 849 | Avenida Lucas Vega núm. 100 | 00222A2CS75025 |
| Coordenadas geográficas UTM | Cota | Propietario |
| 0 370106.02 3152212.34 1 370091.55 3152236.34 2 370096.62 3152239.18 | 568 | Privado |

| Cartografía | Escala 1:2.000 | Ortofoto | Escala: 1:2.000 |
|---|----------------|--|-----------------|
|  | |  | |





FOTOGRAFÍAS DESCRIPTIVAS DEL INMUEBLE

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

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

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

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

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

| Origen y tipología del inmueble |
|---|
| <p>Construcción de finales del siglo XVII o principios del XVIII, de dos plantas de altura dispuesta en un volumen rectangular de unos 5,78 metros de fachada por 27,75 m. de profundidad, localizada de forma perpendicular a la avenida y rematada con cubierta a cuatro aguas de teja curva. El elemento más característico del inmueble es el balcón de madera en la fachada principal. Originalmente fue una construcción ligada posiblemente a una explotación agrícola. Responde a una arquitectura humilde de carpinterías y acabados sencillos, propios de los inmuebles de la Villa de Arriba, con una disposición respecto del trazado urbano y una configuración de espacios interiores infrecuente en la Ciudad Histórica y no asociada al uso doméstico.</p> |
| Distribución por plantas |
| <p>En planta baja es un espacio diáfano.</p> <p>La planta primera se distribuye en distintos espacios comunicados a través de un pasillo o corredor longitudinal.</p> |
| Sistema constructivo |
| A) Fachadas |
| Fachada principal |
| <p>Hacia la vía el inmueble tiene una fachada estrecha compuesta de dos puertas en planta baja y una puerta y balcón en planta primera.</p> <p>Las puertas de planta baja se componen de dos hojas ciegas abatibles de eje vertical con bisagras metálicas cada una de ellas.</p> <p>En planta primera se localiza un balcón corrido de madera, que es el elemento más característico del inmueble, y una puerta de acceso al mismo.</p> <p>El balcón pudiera ser un elemento vinculado a un granero. Es de madera volado y cubierto, con tribuna, soporte y tejado. Está sustentado sobre canes simples acabados en cuarto de círculo. La tribuna tiene antepecho compuesto por una parte inferior lisa y una superior de balaustres planos de tabla, todo ello acabado con pintura.</p> <p>Hacia dicho balcón abre una puerta de dos hojas con cojinete inferior de madera y cuarterón superior de cristal con tapaluz al interior. A ambos lados de la puerta se localizan dos marcos ovalados de madera, superpuestos al paramento de fachada. Desde el interior y coincidiendo aproximadamente con los marcos se localizan sendos rebajes en el muro a modo de armarios o estanterías. En el del lado izquierdo visto desde el interior, se aprecia una celosía de madera embutida en el muro, por lo que es probable que originalmente se correspondiera con un hueco de ventilación, aunque se desconoce su forma y dimensión. Se deberá hacer catas para dilucidar la posible forma y dimensión de los huecos si los hubiera.</p> |

Fachada Surdeste

Da a un pequeño espacio de unos 65 centímetros de separación con el muro lindero a modo de servidumbre de aguas. Hacia este espacio ventilan dos ventanillos altos en planta primera de huecos abocinados y carpintería de madera con cuarterones de cristal y barrotes.

Fachada Noroeste

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

Fachada Nordeste

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

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

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

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

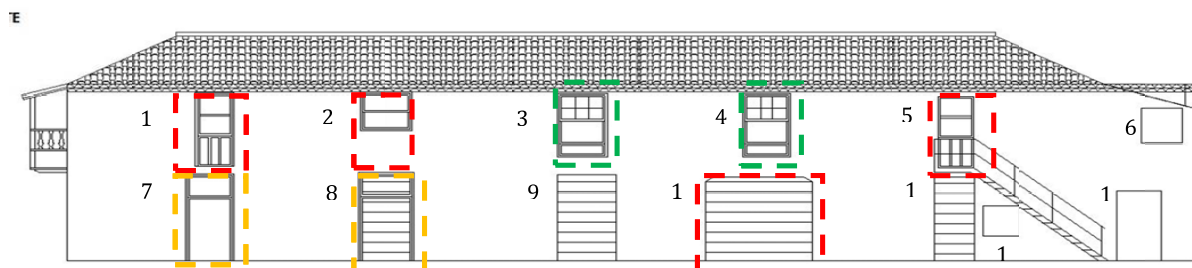
Los huecos señalados en amarillo (7 y 8), conservan marcos de madera.

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



Imagen. Fotografía aérea del año 1964.

Imagen. Fachada Noreste.



Huecos y carpinterías originales.

Huecos y carpinterías transformados.

Huecos originales, sólo se conservan marcos.



B) Estructura vertical

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

C) Forjados

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

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

D) Cubiertas

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

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

E) Patios

No hay patios

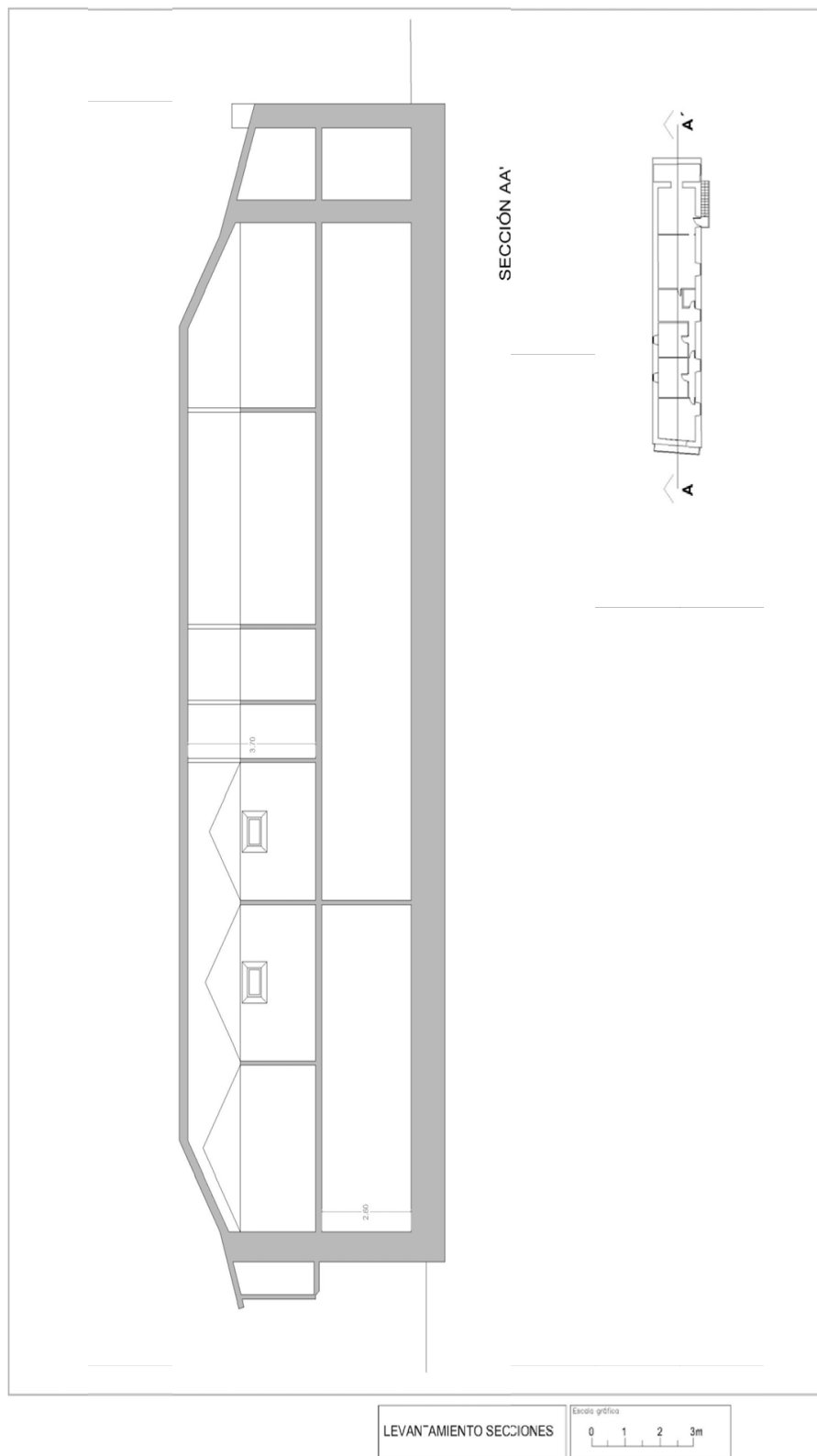
F) Escaleras

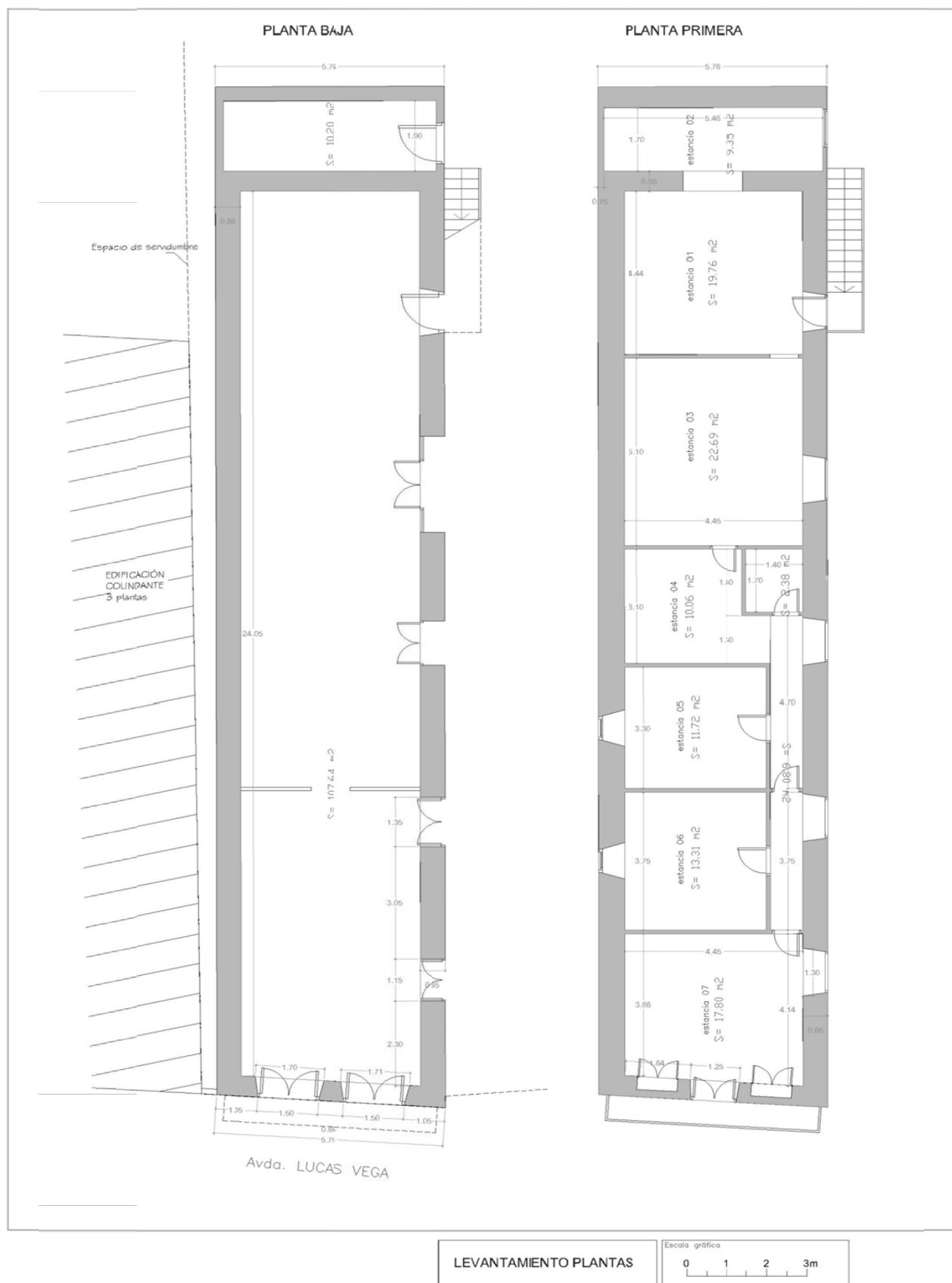
La comunicación entre ambas plantas se resuelve con la escalera metálica de la fachada noroeste. En el reportaje fotográfico adjunto, en las fotografías anteriores a la visita se puede apreciar una segunda escalera también metálica. Según se puede ver en fotografía aérea la escalera original desembarcaba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

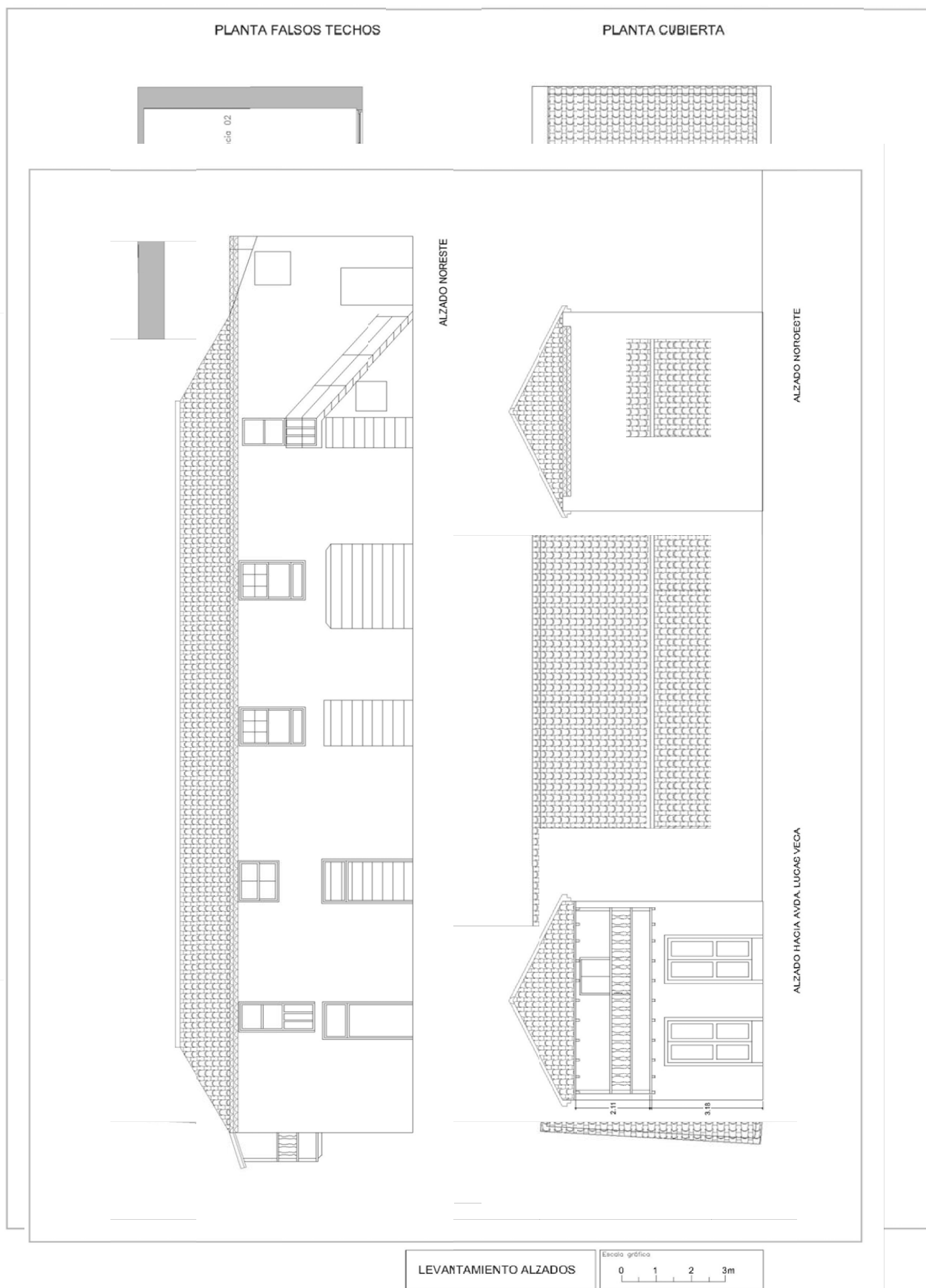
Por todo lo expuesto no hay ninguna escalera que sea objeto de protección.

G) Pavimentos

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

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





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

| Periodo constructivo | Autor | Uso original | Propietarios |
|--|---|---|-----------------------|
| Finales del siglo XVII o principios del XVIII | Maestro de albañilería, cantería y de carpintería | Vivienda, casa vinculada a explotación agrícola | Casa de terrateniente |
| Bibliografía | | | |
| PÉREZ VIDAL, J. "La vivienda canaria: datos para su estudio". <i>Anuario de Estudios Atlánticos</i> . Núm. 13. Madrid, Las Palmas de Gran Canaria: 1967, pp 41-113 | | | |

FUENTES CONSULTADAS

| Fuentes consultadas |
|--|
| IDE Canarias, fotograma 087_TF-03_0001_05373 año 1961 |
| IDE Canarias, fotograma 098_TF-01_0001_37546 año 1964 |
| IDE Canarias, fotograma 112_TF-0004_15289 año 1970 |
| Informe histórico del historiador Zebensui López Trujillo, emitido con fecha 23 de diciembre de 2019 |

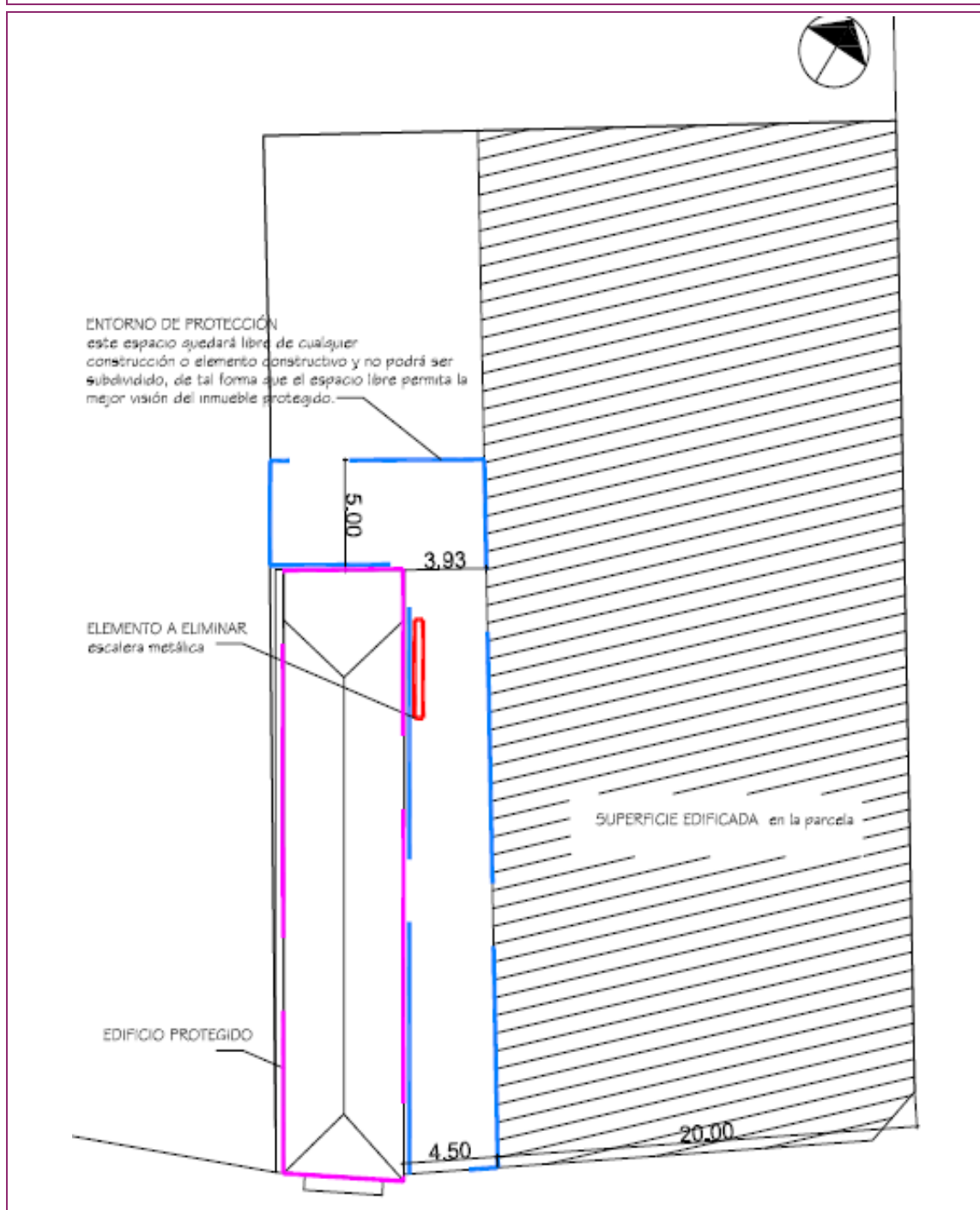
5. CRITERIOS DE VALORACION DEL CONJUNTO Y DE SUS PARTES (artículo 52.4 apartado e) de la LPCC)

| Valor o potencialidad informativa |
|--|
| El valor patrimonial esencial del inmueble está conformado por su configuración volumétrica, tipológica y formal en lo referido a la fachada a la Av. Lucas Vega y a la fachada lateral. La otra fachada lateral se corresponde con una medianería y la fachada trasera carece de un interés patrimonial especial. |
| El elemento más característico del inmueble es el balcón de madera en la fachada principal. |
| Los muros perimetrales en mampostería tradicional y la configuración de la cubierta (superficie, altura de cumbrera e inclinación de faldones). |
| Las carpinterías originales en la fachada a la calle y las que se localizan en la fachada lateral. |
| Elementos discordantes o perdidos |
| A lo largo de los años el inmueble ha sido muy intervenido, albergando múltiples usos, desde un local comercial hasta un taller mecánico, lo que ha ocasionado que se le hayan añadido escaleras o cubiertas metálicas adosadas. |
| Según se puede apreciar en las fotografías aéreas de la fototeca de IDE Canarias, el resto de la parcela tenía distintas construcciones que no han llegado hasta nuestros días. |

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

Descripción

Se establece un espacio libre obligatorio entre el inmueble que nos ocupa y la nueva construcción (anexa a la fachada nordeste de 3,93 metros en el punto más estrecho y 4,50 metros en el punto más ancho) y una franja de 5 metros respecto a la fachada noroeste. Estos espacios no podrán ser subdivididos y deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 69 bis de las Normas Urbanísticas (integrado en el artículo 1 del Volumen III. Normativa del TOMO II)



7. ESTADO DE CONSERVACIÓN (artículo 52, apartado g) de la LPCC)**Descripción del estado del inmueble**

El inmueble está en mal estado de conservación, principalmente las cubiertas y los forjados necesitan labores de rehabilitación.

Patologías y riesgos

En el momento de la visita tanto los forjados, parte de la cubierta y el balcón están apuntalados. Asimismo, el balcón está protegido con malla y vallado en base a Orden de Ejecución de fecha 5 de marzo de 2020 (Resolución nº 944/2020).

Medidas a adoptar

Se eliminará, por ser objetos de distorsión, la escalera metálica de la fachada nordeste y se adecuará el hueco número 10 en planta baja alineándolo y adaptando su ancho al de la ventana superior. Dichas intervenciones se llevarán a cabo en el momento que se de alguno de los siguientes supuestos:

- En el caso de los huecos, cuando se hagan obras en fachada que excedan la conservación y el mantenimiento.
- En caso de la escalera, cuando se realicen obras de redistribución espacial.
- Cuando se haga una rehabilitación completa del inmueble o se cambie el uso característico.

La puerta de garaje (o de mayor anchura) en planta baja deberá reducirse a las dimensiones de las restantes puertas en esta fachada lateral.

Se deberán aprovechar todos los materiales originales (vigas, pares, hibrones, teja vieja), permitiéndose la introducción de sistemas de aislamiento e impermeabilización poco agresivos (tipo onduline) y la obligación de que las tejas cobijas, al menos, sean las originales.

Se unificará el despiece de las carpinterías en planta alta de acuerdo con la tipología de las originales que se conservan, con la finalidad de otorgar una imagen armónica de la fachada.

Las carpinterías en planta baja carecen de valor y deberá optarse por introducir carpinterías de madera de cuatro cojinetes.

Las carpinterías de la fachada delantera deberán conservarse y pintarse, incluido el balcón, de color verde oscuro.

Los muros se enfoscarán en su totalidad con mortero a la cal y pintados con pintura a la cal, de color blanco.

En el interior se deberá conservar el forjado en madera entre plantas, con su tipología, configuración y materiales actuales, y en el caso de que tal conservación sea imposible, se deberá reproducir de manera exacta, tiñéndolo de oscuro

Se conservarán los pavimentos hidráulicos que, eventualmente, puedan existir en el interior. Los nuevos pavimentos en planta baja deberán ser de cemento pulido”.

Se harán catas en el ámbito de los marcos ovales de la fachada a la vía para determinar si originalmente existieron huecos en fachada y su forma original.

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

Grado de protección

Ambiental, nivel 2

Justificación

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

El PGO-2004 define el grado de protección ambiental en el artículo 247.1 de las NNUU, que señala: *“...están comprendidos en la categoría de Protección ambiental las edificaciones cuyo valor reside principalmente en su interés urbano, conformador de un paisaje característico y limitado a su relación con el espacio público a través de la fachada y en especial de la primera crujía del edificio”;* y distingue en el apartado 2 del citado artículo, el nivel 2 a *“...edificios con reformas significativas y añadidos en su fachada y/o primera crujía.”*

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

Elementos a proteger

La estructura de muros de carga de piedra y barro

La cubierta a cuatro aguas de teja

El forjado de madera

El balcón

Las carpinterías y huecos originales

La fachada

Cubierta de teja

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

Tipos de intervenciones permitidas

Se permiten los tipos de intervención establecidos en el PGO-2004 para el grado de protección Ambiental con nivel 2 (artículo 247.2, apartado b) de las NNUU), consistentes en: obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración dirigidas a imprimirle, en el ámbito protegido, su coherencia formal y eliminación de los elementos de distorsión.

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

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

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

Los huecos existentes en sus dimensiones originales y, en el caso de la puerta en planta alta, en la fachada lateral, con acceso mediante una escalera desaparecida (que conserva la huella de la zanca), podrá convertirse en ventana, con las mismas dimensiones que las restantes de dicha planta.

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

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

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

12. USOS COMPATIBLES (artículo 52.4, apartado l) de la LPCC)**Usos compatibles****A. En la edificación**

El edificio protegido se incluye en el grupo de edificaciones singulares, correspondiéndole en el Plano P1 la etiqueta ES(e)CO, permitiéndose los usos compatibles con las edificaciones catalogadas conforme dispone el artículo 249 de las NNUU del PGO-2004: *“Los usos que se establezcan en los edificios catalogados no atentarán contra la seguridad o los valores de la edificación. Se acomodarán a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación arquitectónica o artística, que afecten de alguna manera a su conservación o comporten un peligro cierto de deterioro.”*

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

B. En el entorno de protección

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

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

13. MEDIDAS DE FOMENTO (artículo 52.4, apartado m) de la LPCC)**Bonificaciones en el ICIO**

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