



**INFORMACIÓN GENERAL**

DENOMINACIÓN: Sitio Lavaggi

DIRECCIÓN POSTAL: Avenida Familia Bethencourt y Molina, 7

REFERENCIA CATASTRAL: 8542508CS4484S

ÁREA URBANA: Islote I | El Sitio de Lavaggi

MANZANA: 01 PARCELA: 08

ORIENTACIÓN: Sur COTA: 20,65 m

COORDENADAS UTM (m): X: 348.544,48; Y: 3.144.245,79

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

BIEN DE INTERÉS CULTURAL:

USOS ACTUALES:

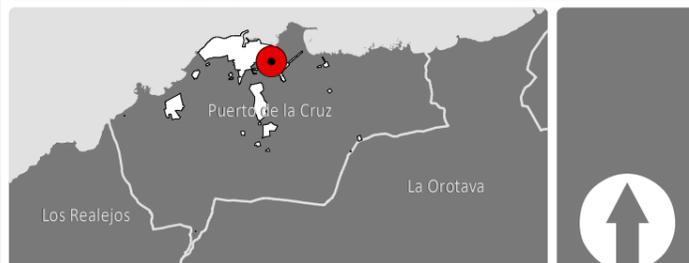
- Planta baja: Sin uso
- Planta primera: Sin uso
- Plantas restantes: Sin uso

SUPERFICIES:

- Parcela: 1.067,25 m<sup>2</sup>s Edificabilidad: 1,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Ocupada: 259,75 m<sup>2</sup>s Ocupación: 24,34 %
- Construida: 261,16 m<sup>2</sup>c Nº de plantas: 3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbano consolidado

**PLANO DE SITUACIÓN**



**DESCRIPCIÓN**

Inmueble de dos alturas y planta rectangular con cubierta plana. Está sobre un promontorio al que se accede a través de una escalera de un tramo desde la zona viaria. Todo el conjunto está rodeado de un terreno a modo de jardín.

Sigue una estética en su decoración y carpintería típica del neoclasicismo. En su fachada principal, el ritmo de huecos es de tres vanos en planta baja y dos en planta alta. La planta baja sigue un esquema de ventana-puerta-ventana, siendo la puerta de acceso la más destacable en su carpintería con doble hoja enmarcado con fustes estriados y rematado con friso y frontón triangular y dos pináculos circulares. Las ventanas, tanto de la planta baja como de la superior, siguen un esquema de doble hoja acristalada con un antepecho de un cojinete horizontal liso. Está coronado por gárgolas, parapeto y decoración a base de jarrones. Sus fachadas laterales tienen vanos dedicados a ventanas de diferente tipología. Su fachada trasera tiene un cuerpo adosado de una planta que forma una pequeña terraza en la planta superior y permite el acceso al inmueble. No hemos podido acceder al interior, por lo que no conocemos su estado patrimonial.

**ELEMENTOS SINGULARES:** En fachadas: gárgolas, portada de acceso principal, puerta, ventanas y balaustrada de madera, jarrones decorativos y elementos de piedra en fachada FE-02. En espacio libre privado: escaleras exteriores en piedra, árboles y elementos vegetales de interés.

**ELEMENTOS DISCORDANTES:** Mal estado de conservación general del inmueble y su espacio libre privado, con presencia de maleza. Cartelería y acabado a la tirolesa en muros exteriores de la parcela.

**INTERVENCIONES REALIZADAS:** No documentadas.

**INFORMACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL**

DATOS HISTÓRICOS:

- Edad: C. 1820
- Tipología: Sobradada
- Lenguaje arquitectónico: sin dato
- Autoría: Desconocida
- Usos originales: Vivienda
- Propiedad original: Lavaggi

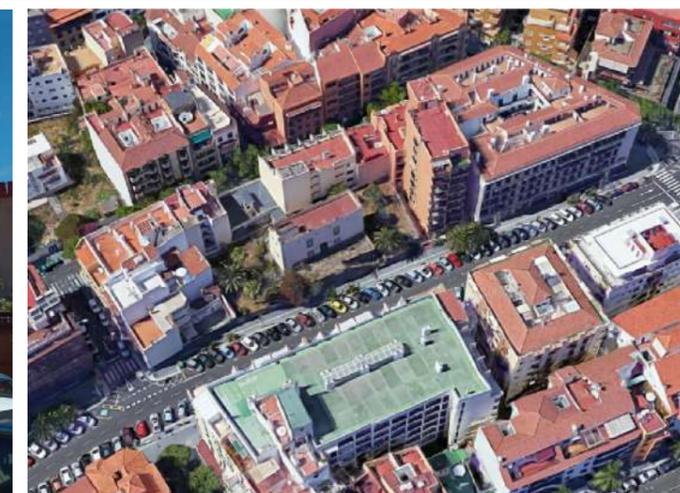
BIBLIOGRAFÍA:

- ÁLVAREZ RIXO, J.A. (1994). Anales del Puerto de la Cruz de la Orotava. (1701-1872). Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento del Puerto de la Cruz.
- BARROSO HERNÁNDEZ, N. (1997) Puerto de la Cruz. La formación de una ciudad. Ayuntamiento del Puerto de la Cruz.

ENCUADRE HISTÓRICO, CULTURAL Y SOCIAL:

El genovés Luis Lavaggi fue uno de los personajes más importantes para la historia urbanística del Puerto de la Cruz. Aunque comenzó como contable de la familia Cologan al llegar a la isla, poco a poco comenzó a prosperar, siendo una de las personas más importantes en el negocio de la exportación del vino. Durante la primera mitad del siglo XIX, creó en la zona cercana a Martiánez una vivienda de gran altura denominada Sitio Lavaggi. Tenía acceso desde las calles Iriarte y Valois. Este lugar pronto comenzó a adquirir gran prestigio entre la población portuense. Con la expansión urbanística y la creación de la Avenida Bethencourt Molina, el inmueble perdió parte del solar. El inmueble perteneció siempre a la familia, habitándola en la segunda mitad del siglo XX Luisa Lavaggi y su marido Nicolás Martín Yumar.

**FOTOGRAFÍAS**



**ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

**PATOLOGÍAS, RIESGOS Y MEDIDAS A ADOPTAR:**

El inmueble se ve claramente que se encuentra abandonado, ya que la vegetación ha ido colonizando todo el espacio. Sin embargo, dada la localización del inmueble con respecto a la calle, no es posible valorar posibles patologías

Medidas a adoptar: Se debe retirar toda la vegetación que esté afectado al elemento y proceder cuanto antes a su rehabilitación para evitar que los posibles daños existentes sigan aumentando.

**ACCESIBILIDAD:**

Entorno: No convertible

Plantas:

Entreplantas:

**SEGURIDAD:**

**HABITABILIDAD:**

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN**

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

**JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL BIEN Y DE SU ENTORNO:**

La delimitación del bien catalogado se circunscribe a la totalidad de la parcela en la que se encuentra el inmueble.

CÓDIGO DE FICHA VINCULADO:

**TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Investigación | <input checked="" type="checkbox"/> Restauración         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Valorización  | <input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento | <input checked="" type="checkbox"/> Reconstrucción       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Conservación  | <input type="checkbox"/> Reestructuración                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación | <input checked="" type="checkbox"/> Remonta y ampliación |

**MEDIDAS DE FOMENTO:**

Con carácter general, le serán de aplicación las medidas que se acuerden en desarrollo del presente Plan Especial así como aquellas que se establezcan en otros planes y/o programas que sirvan a la preservación y rehabilitación del Conjunto Histórico, conforme a las características del bien y de la actuación que se promueva. En particular, podrán ser aplicables los programas identificados con los siguientes códigos: GE0301, GE0306, GE701, GE901, GE903, GE904, GE1001, GE1003, GE1004.

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

**ELEMENTOS DEL BIEN CATALOGADO:**

- |                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Cubierta protegida | Elemento etnográfico protegido |
| Fachada protegida  | Árbol y/o vegetación protegida |
| Muro protegido     |                                |

**Ámbitos de protección**

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Edificación protegida | Jardín protegido        |
| Elemento protegido    | Patio protegido         |
|                       | Espacio libre protegido |

**Áreas susceptibles de transformación**

- 

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

Alturas (nº de plantas)

- |   |   |   |                      |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 3 | 5 | libre de edificación |
| 2 | 4 | 6 |                      |

Uso principal: Turístico

Régimen de admisibilidad de usos: TU-s1

Edificabilidad:

Ocupación:

Nº de plantas: Según plano



**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARTICULAR:** Para solucionar las medianeras existentes, se permite la ejecución, en el área susceptible de transformación, de dos nuevas edificaciones junto a los linderos de parcelas anexas y sin afectar a las especies vegetales de interés existentes en el interior de la parcela, según se indica en el plano de alturas de la edificación. La altura máxima permitida de dichas edificaciones es de 3 plantas de altura medidos desde la cota del espacio libre de la parcela.

**VALORACIÓN PARA LA CATALOGACIÓN**

<b>Valores intrínsecos:</b>	
1. Representatividad:	<b>3</b>
2. Autenticidad e Integridad:	<b>2</b>
<b>Valores patrimoniales:</b>	
3. Histórico e Identitario:	<b>2</b>
4. Artístico:	<b>2</b>
5. Técnico:	<b>3</b>
6. Paisajístico y Territorial:	<b>1</b>

PUNTUACIÓN TOTAL: **13** de 18

VALORACIÓN FINAL: Alto

**VALOR O POTENCIALIDAD INFORMATIVA DE LA CONSTRUCCIÓN:**

Susceptible de inclusión en rutas o programas culturales y turísticos sostenibles vinculados a los sistemas culturales de la ciudad portuaria y de la Ilustración del PEPCH.

**VALOR O POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO:**

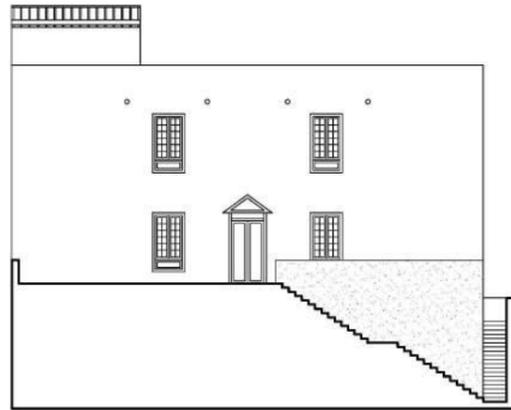
No documentada

**DELIMITACIONES**

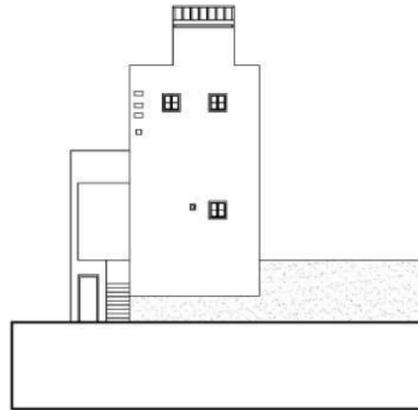
- |   |   |   |
|---|---|---|
| Límite municipal  | <b>Barrancos</b>                          | <b>Costas</b>                             |
| Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) | Cauce oficial                             | Zona de Influencia                        |
| Área Urbana del PEPCH   | <b>Patrimonio histórico</b>               | Límite de Servidumbre de Protección       |
| Manzana del PEPCH   | Bien de Interés Cultural Individual (BIC) | Límite de Servidumbre de Tránsito         |
| Entorno de protección del bien  | Entorno de Protección del BIC             | Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) |
|   |   | Límite exterior de la Ribera del Mar      |
|   |   | Acceso al mar                             |



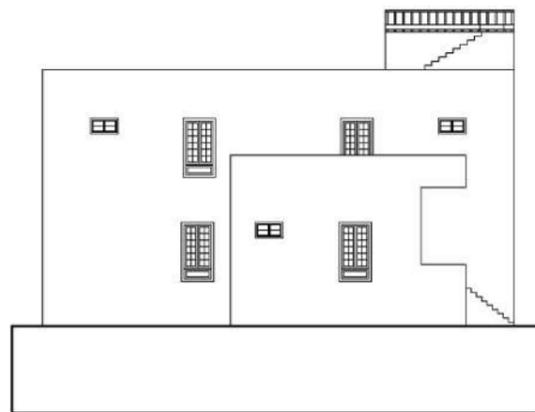
**LEVANTAMIENTO**



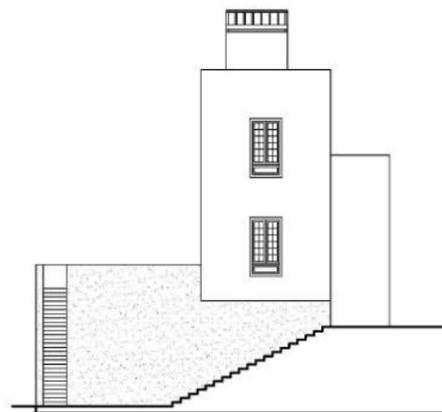
FACHADA FE01 1:300  
 Av. Familia Bethencourt y Molina, 7



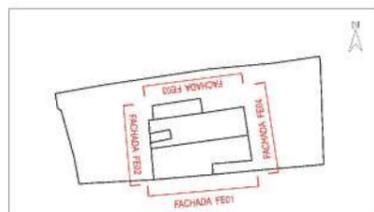
FACHADA FE02 1:300



FACHADA FE03 1:300



FACHADA FE04 1:300



PLANO DIRECTOR

Fuente: Elaboración propia

**FACHADAS**



FACHADA FE01



FACHADA FE02

**ELEMENTOS SINGULARES**



GÁRGOLAS DE MADERA



PORTADA DE MADERA



VENTANA DE MADERA



VENTANILLOS Y ELEMENTOS PIEDRA



BARANDILLA DE MADEA



JARRONES DECORATIVOS



ESCALERA DE PIEDRA



ÁRBOLES