

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



20 JUL 2006



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Alemán



CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS LA GUANCHA

ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L. UNIP. JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE

ARQUITECTO C/DEL PILAR, 1o 5ª eq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE TNO.922 264301 FAX 922-246303 trujillo@coactife.org



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha 20 JUL. 2006



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias


Ángela Sánchez Alemán

D I C I E M B R E D E 2 0 0 6



CATÁLOGO DE EDIFICACIONES
PROTEGIDAS BUENAVISTA



ESTUDIO Y GESTIÓN
DE ARQUITECTURA
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE

C/DEL PILAR, 16-5º Izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE
TFNO: 922-286303 FAX: 922-286303

ARQUITECTO

trujiillo@coocfco.org

EQUIPO REDACTOR

Pablo García Maffiotte Arquitecto
Luis M. Jerez Darias Geógrafo
Tarsis Morales Martín Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche

Juan C. Padrón Valido
Salvador L. Núñez León
Agoney Núñez León

Arquitecto

Delineación
Delineación
Delineación





INDICE

1. MEMORIA.	PAG. 1
1.1. ANTECEDENTES.	PAG. 1
1.1.1. EL ORIGEN TEÓRICO.	PAG. 1
1.2. LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL PATRIMONIO Y LOS CATÁLOGOS.	PAG. 2
1.2.1. EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE 8 DE MAYO (TRLOTENC) TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.	PAG. 2
1.2.2. LA LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO.	PAG. 3
1.2.3. LEY DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS (ley 19/2003 de 14 de abril).	PAG. 5
1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.	PAG. 7
1.3.1. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.	PAG. 7
1.4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL CASCO DE BUENAVISTA Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	PAG. 11
1.4.1. CARACTERÍSTICAS URBANAS.	PAG. 11
1.4.2. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	PAG. 12
2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO	PAG. 16
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	PAG. 16
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN Y USOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.	PAG. 18
CAPÍTULO 3. GRADOS O NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.	PAG. 20
CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TRES GRADOS DE PROTECCIÓN.	PAG. 22

Diligencia: Para hacer constar la aprobación por el Pleno de fecha 16.10.2007 de este TR. del P.G.O. de La Grande, una vez incluidas las determinaciones exigidas por los informes sectoriales posteriores al acuerdo de este mismo órgano de fecha 04.05.2007.

de La Grande, a los 16 de octubre de 2007.



del Carmen Reyes Pérez.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento consta de este índice numerado con 1, y con los folios numerados del 1 al 83.

de La Grande, a los 16 de octubre de 2007.



del Carmen Reyes Pérez.

00001





MEMORIA





1. MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.1. EL ORIGEN TEÓRICO.

Durante los años 70 del siglo XX, se desarrolla en todo el mundo y especialmente en Europa, la recuperación de los centros históricos de las ciudades. La aplicación, a partir de los años 1930, aunque de forma generalizada en los años 1950, de los principios del urbanismo moderno de los CIAM (Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna) que se concretaron en la Carta de Atenas, habían producido intervenciones muy desafortunadas para los valores de la ciudad histórica y su arquitectura.

Los principios funcionalistas y de la zonificación, enunciados en la citada Carta de Atenas, fueron generalmente aplicados de la forma más indiscriminada y especulativa. Como reacción a esta situación se inició la recuperación de los valores de la Ciudad histórica, así como la de sus trazados, calles y plazas.

El desarrollo, al final de los años 1960 y primeros de los 1970 de todo un cuerpo doctrinal teórico que puso en cuestión los principios imperantes hasta ese momento del urbanismo moderno, sentaron las bases para las posteriores actuaciones en los centros históricos de las ciudades europeas.

Los trabajos sobre Bolonia de Pier Luigi Cervellati y Roberto Scannavini, **Política y Metodología de la Restauración de Centros Históricos** o los de Rob Krier sobre Stuttgart, **Teoría y Práctica de los espacios Urbanos** y tantos otros, sobre distintas ciudades, como los de Barcelona de Manuel Solá-Morales, etc. Aldo Rossi ya había publicado en 1966 su célebre libro **La Arquitectura de la ciudad**, y otros arquitectos italianos habían desarrollado las teorías sobre la intervención en los edificios históricos que ya habían iniciado desde el siglo XIX, entre otros, el francés Viollet le Duc.

En estos años se produce igualmente la recuperación de los tratados clásicos de la arquitectura como los de Palladio, Vitruvio, Alberti, etc. También tratados urbanos del siglo XIX, siendo uno de los más difundidos el de Camilo Sitte: **Construcción de ciudades según principios artísticos**.

La situación en España en estos años, que coinciden con la transición política, se caracteriza por la defensa del patrimonio edificado, tanto de edificios singulares como de conjuntos. Los Colegios de Arquitectos, junto con Asociaciones de Vecinos, juegan un papel importante en aquellos años.

En el año 1972 se difunde la Declaración de Praga: "Resolución para la protección de los monumentos culturales de los siglos XIX y XX" que se había elaborado en octubre de 1971, o la declaración de Palma, patrocinada por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, en mayo de 1972. En su punto 2.3 ya se señalaba:





"Por todo ello, la protección del patrimonio debe constituir definitivamente y desde ahora en adelante, uno de los elementos determinantes de una auténtica política de planeamiento urbano y territorial."

En los años 1980, los ayuntamientos democráticos, o muchos de ellos, tratan de asumir la protección del patrimonio mediante la redacción de Planes Especiales de reforma Interior, que contienen un catálogo de protección de la edificación.

A partir de estos años, los planeamientos municipales suelen incorporar un catálogo de edificios protegidos.

1.2. LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL PATRIMONIO Y LOS CATÁLOGOS.

1.2.1. EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE 8 DE MAYO (TRLOTENC) TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.

En el artículo 3 Criterios para la actuación de los poderes públicos.

1. Los poderes públicos canarios orientarán sus políticas de actuación en relación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, de acuerdo a los siguientes criterios.

i) La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.

En el artículo 6 Fines de la actuación de carácter urbanístico.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto el marco de la ordenación del territorio.

e) La protección y conservación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario.

En relación a los catálogos son de aplicación los siguientes artículos:

Artículo 28. Instrumentos de Ordenación Urbanística y su Ejecución.

1. La ordenación urbanística se establecerá, en el marco de este Texto Refundido y de sus normas reglamentarias de desarrollo, así como, en su caso, de los planes de ordenación territorial, por los siguientes instrumentos:

b) Los Planes urbanísticos y los Catálogos.

Artículo 39.

1. Los Ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.





2. Los Catálogos podrán formularse:

- a) Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de Planes Generales o Parciales y especiales de Ordenación que tengan entre sus fines o, en su caso, como único objetivo, la conservación de elementos señalados en el número anterior.
- b) Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresamente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y, para su tramitación y aprobación, la de los Planes Parciales de Ordenación.

3. En cada Cabildo Insular se llevará un Registro Público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la isla. La inscripción se efectuará de oficio, una vez aprobados definitivamente los distintos Planes o, en su caso, Catálogos, ello sin perjuicio de la inclusión de los correspondientes inmuebles y espacio en el Registro de Bienes de Interés Cultural.

4. Los Cabildos Insulares anotarán en dicho Registro, con carácter preventivo, los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes o Catálogos en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de estos, y aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico de los Espacios Naturales Protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.

En este Plan General de Ordenación de La Guancha, el catálogo se ha formulado como señala el punto 2.º de este artículo, como documento integrante de este instrumento de ordenación, como había sido en las Normas Subsidiarias que se revisan.

1.2.2. LA LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO.

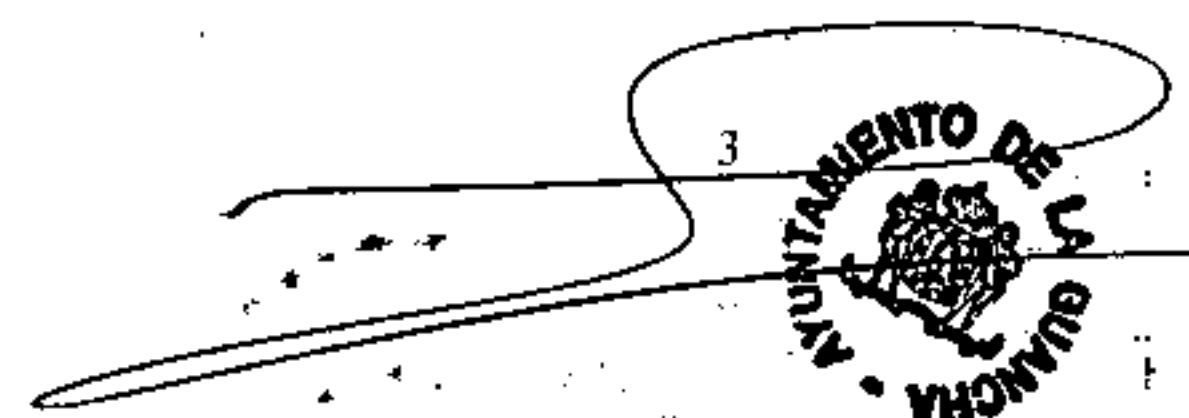
La ley estatal 16/1985 de Patrimonio Histórico Español mantiene su aplicación en régimen de concurrencia con la legislación canaria en relación de aquellas materias que son de competencia estatal, fundamentalmente las relativas a la defensa contra la exportación ilícita y la protección frente a la expoliación. Igualmente tendrá carácter suplementario para aquellas cuestiones que carecen de regulación específica en la ley canaria.

A los efectos de este Plan General será de aplicación la legislación autonómica:

Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

En el Artículo 15 los bienes integrantes del patrimonio histórico canario se incluirán en alguno de los siguientes instrumentos:

- a) Registro de Bienes de Interés Cultural (BIC).
- c) Catálogos arquitectónicos municipales.





Artículo 17.1 se declaran bienes de interés cultural (BIC) del patrimonio histórico canario aquellos bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

Artículo 17.2 la declaración de bien de interés cultural conlleva el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela.

Artículo 17.3 los restantes bienes integrantes del patrimonio histórico se protegerán a través de su inclusión en los catálogos arquitectónicos municipales, en el Inventario Regional de Bienes Muebles, o en las cartas arqueológicas o etnográficas, según corresponda.

La regulación de los Catálogos Arquitectónicos municipales se contiene en el Capítulo III del Título II (art. 43-47).

Artículo 43. Objeto y contenido.

Los Ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo arquitectónico del municipio donde se recojan aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Artículo 44. Carácter y tramitación.

1. Los catálogos previstos en el artículo anterior tienen la consideración de catálogos de protección a que hace referencia la legislación urbanística y su formulación, tramitación y aprobación se efectuarán de acuerdo a lo establecido en la misma.

2. El Gobierno de Canarias y los Cabildos Insulares, a través de los correspondientes convenios, cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación, tramitación y la gestión, en su caso, de los catálogos arquitectónicos municipales.

Artículo 45. Grados de protección.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, los catálogos arquitectónicos municipales fijarán para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección:

- a) **Integral:** protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b) **Ambiental:** protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.



c) **Parcial:** protege elementos específicos.

Artículo 46. Tipos de intervención.

Sin perjuicio de que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, los catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en cada una de las unidades catalogadas, según las definiciones que a continuación se indican:

- a) Son medidas de **conservación** las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) Son intervenciones de **restauración** aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) Son intervenciones de **consolidación** las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) Son intervenciones de **rehabilitación** las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- e) Son intervenciones de **remodelación** las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Artículo 47. Incorporación al planeamiento urbanístico.

El órgano competente denegará la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico general cuando la documentación de dichos instrumentos no incorpore el catálogo arquitectónico, así como la normativa de protección adecuada a los mismos.

1.2.3. LEY DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS (ley 19/2003 de 14 de abril).

En la memoria de las Directrices de Ordenación General, ya se estable, en relación a la intervención en los conjuntos históricos, en tanto que partes fundamentales de nuestras ciudades que precisan la recuperación de su antigua complejidad, de sus funciones residencial





y económica, al tiempo que conserva su riqueza urbanística y arquitectónica, pero propiciando que la eventual introducción de nuevas arquitecturas no se haya desde la copia de modelos del pasado, sino de buena arquitectura contemporánea respetuosa con su entorno.

Las disposiciones específicas sobre el patrimonio se concretan en el Título VI Patrimonio Cultural y Paisaje, Capítulo I Patrimonio Cultural, Directrices 106 a 111.

De estas directrices la primera es Norma de Aplicación Directa (NAD), siendo el resto Normas Directivas (ND).

De la **Directriz 106 Objetivos**, se puede destacar las tareas físicas de las administraciones públicas del archipiélago en estos temas como:

- Establecer un marco general que contribuya a la protección de los bienes constitutivos del patrimonio cultural de Canarias que requieran de una ordenación desde la perspectiva territorial.
- La protección, tutela, conservación, restauración e investigación del patrimonio cultural que faciliten el conocimiento y disfrute, por los habitantes, visitantes y por las generaciones futuras.
- Las intervenciones constantes en su mantenimiento y recuperación.

La **Directriz 107 Ordenación**, establece: que los criterios y orientaciones de carácter territorial se establecerán mediante la formulación de Directrices de Ordenación del Patrimonio Cultural, que tendrán en cuenta, la vigente legislación de protección del patrimonio histórico canario.

Entre los objetivos de estas Directrices podemos destacar:

- Fijar los criterios para la catalogación sistemática de dicho patrimonio, en particular, para la elaboración de los Catálogos arquitectónicos y las Cartas arqueológicas, etnográficas y paleontológicas.
- Determinar los criterios generales de ordenación de los conjuntos y sitios históricos, los sitios etnológicos y las zonas arqueológicas, estableciendo programas para la redacción de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
- Potenciar el uso público de los bienes patrimoniales de propiedad pública. Fomentar el acceso público a los bienes patrimoniales de titularidad privada y desarrollar una política de adquisición de dichos inmuebles.

Los Planes Insulares de Ordenación o los Planes Territoriales Especiales correspondientes determinarán los criterios que habrá de seguir el planeamiento urbanístico





para la protección del patrimonio histórico local, y en especial, los que orienten la confección de los catálogos municipales.

La **Directriz 111 Gestión** se ocupa de las ayudas a los conjuntos históricos potenciando su consideración como Áreas de Rehabilitación integral. Dentro de las actuaciones de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias se prevean ayudas económicas para la redacción y ejecución de los Planes especiales de Protección de los conjuntos y sitios históricos, zonas arqueológicas y sitios etnológicos. Dentro de las acciones culturales del gobierno habrá ayudas a las administraciones municipales para la elaboración o adecuación de las Cartas arqueológicas, etnográficas y paleontológicas, y los Catálogos arquitectónicos.

Facilitar mediante medidas fiscales y subvenciones específicas, la habilitación y el mantenimiento de los edificios como Bienes de Interés Cultural y su puesta en uso.

Todos estos criterios y objetivos se tienen en cuenta en la elaboración de los catálogos de protección, así como en los condicionantes que se establecen en el Plan General para la redacción del Plan Especial de Protección del conjunto histórico de Buenavista.

1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

En cuanto al planeamiento superior de aplicación hay que destacar el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) aprobado por el Decreto 150/2002 de 16 de Octubre.

1.3.1. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.

Sobre el Patrimonio histórico el PIOT establece una serie de determinaciones que se contienen en el capítulo 1 del Título III, Sección 6 "Sobre la protección del Patrimonio Cultural" (artículos 3.1.6.1 a 3.1.6.10).

El **art. 3.1.6.1.** señala como determinación básica de este planeamiento establecer los criterios para el desarrollo de la protección del patrimonio cultural inmueble a través de las figuras de planeamiento.

Como conceptos básicos, además de **bien inmueble y Bien de Interés Cultural**, definidos en las leyes de Patrimonio, establece el **Bien Inmueble de Interés Patrimonial** que de acuerdo a las determinaciones del PIOT se aplica a todos aquellos inmuebles que hallan sido considerados como tales por el Cabildo en función de sus valores patrimoniales y en consecuencia, incluidos en el Catálogo Insular de Patrimonio Cultural.

El **art. 3.1.6.2.** se ocupa del **Catálogo Insular de Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial** que le asigna carácter urbanístico al amparo del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC).





Serán bienes integrantes de dicho catálogo, al menos, los bienes inmuebles que hayan sido declarados como Bienes de Interés Cultural o que hayan sido objeto de incoación de expedientes para su declaración como tales.

El catálogo deberá completarse con los elementos o conjuntos de valor patrimonial que la Corporación Insular decida incluir en atención a su interés a escala insular. Dichos elementos o conjuntos se extraerán prioritariamente del planeamiento urbanístico municipal o especial.

El art. 3.1.6.3. define el área de influencia de los **bienes Inmuebles de Interés Patrimonial** y los criterios para su delimitación.

El art. 3.1.6.4. se ocupa de la documentación precisa para la inclusión de un inmueble en el Catálogo Insular de Inmuebles de Interés Patrimonial.

Los bienes inmuebles especialmente amenazados configuran un apartado específico del Catálogo.

El art. 3.1.6.5. trata de la **conservación de los bienes inmuebles de interés patrimonial**. La conservación de estos inmuebles está ligada a la recuperación de los contenidos funcionales por los que las intervenciones destinadas a la rehabilitación, deben proponer usos compatibles con los valores del edificio.

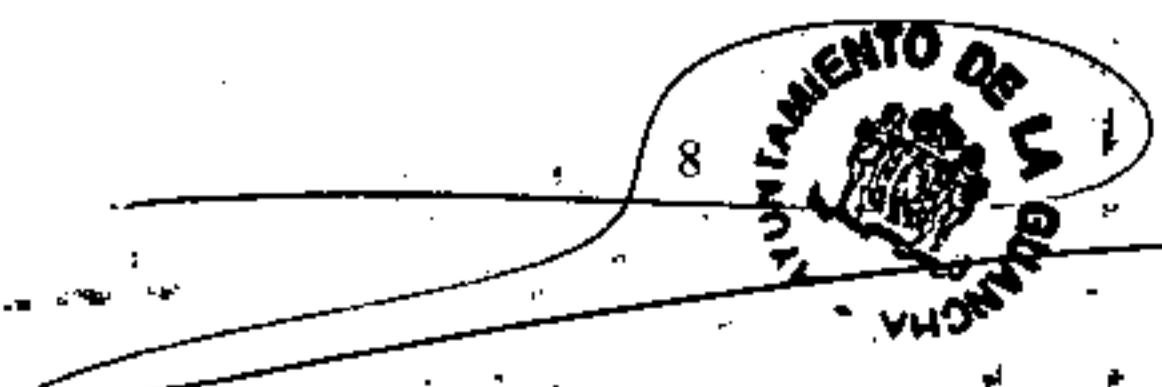
Los propietarios tendrán la obligación de realizar las obras necesarias para la conservación, sin perjuicio de beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes.

La declaración de ruina sobre parte o todo un inmueble catalogado no obliga ni permite su demolición.

Cualquier tipo de intervención en un edificio del Catálogo o en su área de influencia, requerirá el **informe favorable previo del Cabildo Insular**.

El art. 3.1.6.6. detalla las **Consecuencias de la inclusión en el Catálogo Insular de bienes de interés patrimonial**, lo que implica:

- La necesidad del establecimiento de un régimen normativo.
- La obligación de modificar el planeamiento urbanístico que resulte incompatible.
- Si se incluye un conjunto será obligatorio redactar un Plan Especial de Protección del área afectada.
- Los Ayuntamientos afectados por la catalogación son los obligados a redactar los Planes Especiales en el plazo máximo de un año a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de dicha declaración.





- El Cabildo Insular velará por el cumplimiento de esta obligación, colaborando con los Ayuntamientos. En todo caso, trascurrido el plazo estipulado sin que el Ayuntamiento hubiese aprobado inicialmente el Plan Especial, el Cabildo podrá optar por la subrogación de las competencias municipales en esta materia.

El Plan Insular reduce a un año el plazo que establecía el artículo 30 de la ley de Patrimonio de Canarias que lo establecería en 18 meses.

El art. 3.1.6.7. se refiere a la protección de los recursos culturales que debe contener el planeamiento urbanístico general. Incluirá una relación detallada de todos aquellos inmuebles o conjuntos de valor patrimonial identificados en su información urbanística. Deberán estar los BIC y los Bienes de Interés Cultural que hayan sido incluidos en el Catálogo del Cabildo.

El planeamiento general deberá incorporar una **normativa específica de protección** sobre cada uno de los inmuebles y sus entornos. Tal normativa contendrá al menos con:

- **Régimen detallado de intervenciones permitidas.**
- **Régimen de admisibilidad de usos pomenorizados.**
- **Parámetros urbanísticos de aplicación.**
- **Mecanismos y fórmulas de gestión.**

El art. 3.1.6.8. señala los tipos de obras autorizadas en los edificios catalogados que coincide con los definidos en la ley del Patrimonio Histórico de Canarias: Restauración, Conservación y Consolidación, Rehabilitación, Remodelación.

Además propone otros tipos de obras que podrían ser admitidas como:

- Reconstrucción: tiene por objeto la reposición de elementos o edificios desaparecidos.
- Reestructuración: le constituye una nueva estructura reconvirtiendo el espacio interior, manteniendo en todo caso el cerramiento exterior de la edificación originaria.
- Obras de nueva edificación.

El art. 3.1.6.9. establece criterios para la clasificación de los bienes inmuebles por el planeamiento urbanístico.

El Cabildo de Tenerife elaborará una **Instrucción Técnica** en la que se definen las distintas categorías, los criterios para la adscribir un inmueble a cada una de ellas y los regímenes básicos de intervención y usos admisibles correspondientes.

En tanto se redacta la instrucción, establece las siguientes **categorías de protección**:





- Protección Integral 1
- Protección Integral 2
- Protección Ambiental 1
- Protección Ambiental 2
- Parcial

Las categorías de protección, son las mismas de la ley de patrimonio Histórico de Canarias, pero en los niveles Integral y Ambiental introduce dos grados que puede ser útiles para catálogos con edificaciones en situaciones muy diversas.

En los edificios con protección integral se incluirá la totalidad de la parcela y podrán autorizarse las obras destinadas a la **restauración y/o conservación** y de acuerdo a los proyectos destinados a estos fines los siguientes tipos de obras en todo o parte del edificio:

- Obras de Consolidación
- Obras de Conservación
- Obras de Restauración
- Obras de Demolición de cuerpos añadidos
- Obras de Reconstrucción

En los inmuebles catalogados como **ambientales** además de las obras ya citadas se permitirá la reestructuración.

El art. 3.1.6.10. Establece criterios de intervención sobre el patrimonio cultural y líneas básicas de intervención, pero sobre todo propone políticas de peatonalización y disuasión del tráfico y aparcamiento en los conjuntos de interés patrimonial.



1.4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA GUANCHA Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1.4.1. CARACTERÍSTICAS URBANAS.

En el Municipio de la Guancha, tanto en el casco como en el núcleo de Santa Catalina, existen determinadas edificaciones, o conjunto de ellas, cuyos valores formales y tipológicos cualifican el paisaje urbano, aportando los signos de identidad de estos núcleos, al tiempo que relatan la historia de su desarrollo urbano, constituyendo un patrimonio cultural que es necesario conservar.

En este caso no se trata de grandes monumentos históricos, sino, en general, de viviendas, en muchos casos modestas, construidas en el siglo XIX o en los primeros años del XX que, sin embargo, como se ha dicho, son las que siguen aportando la calidad urbana a los núcleos señalados.



El municipio de La Guancha tiene un origen agrícola de medianías, casi de subsistencia, con escaso desarrollo urbano. Solamente en el barrio de Santa Catalina, en los borde de un antiguo camino y en el Casco en torno a la Iglesia se formaron pequeños núcleos, estando el resto de la población en viviendas tradicionales aisladas, situadas en pequeñas fincas, en las proximidades de los cascos citados.



Estas viviendas campesinas, normalmente de una planta, de escasa superficie y muy modestas, se mantienen hasta los primeros años del siglo XX.

En los años 50 y 60 del pasado siglo van desapareciendo por su abandono o ruina o, con mayor frecuencia, por ser reformadas y reconstruidas con el empleo del hormigón.

En estos momentos nos encontramos con que la mayoría de las edificaciones más antiguas son del siglo XIX y principios del XX, si bien pueden tener partes más antiguas. Hay que tener en cuenta las continuas reformas que van sufriendo las edificaciones a lo largo de los siglos, siendo algunas de ellas bastante recientes.

Uno de los paradigmas de esta situación es la iglesia del Casco (Dulce Nombre de María), con parte de su edificación del siglo XVI.

Al margen de la iglesia, la mayoría de las edificaciones son viviendas que ya se situaron en los cascos o en caminos importantes, de dos plantas de altura, lo que indicaba cierto poder económico de sus propietarios y que han llegado hasta hoy con mejor o peor estado de conservación.

Este tipo de viviendas, especialmente si se encuentran agrupadas formando tramos de calles, es el que se ha protegido, tanto por su aportación a la imagen urbana como por sus valores históricos y tipológicos propios.

1.4.2. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se han calificado en dos grandes grupos que hemos denominado Tradicionales y Eclécticas, dentro de las primeras se han distinguido las rurales y las urbanas. Todas estas edificaciones pueden ser de una o dos plantas.

Dado que el proceso de edificación ha sido continuo a lo largo del tiempo, resulta en muchos casos difícil la asignación a uno u otro grupo, teniendo en cuenta, además de los ejemplos que podríamos llamar de transición, las reformas que han sufrido algunas viviendas tradicionales, adquiriendo en la fachada una composición y decoración ecléctica.

1.4.2.1. Tradicionales.

Dentro del apartado de las tradicionales se ha agrupado edificaciones denominadas normalmente "canarias", construidas con anterioridad al empleo generalizado del hormigón armado, que se inicia aproximadamente en los años 20 del pasado siglo.

Desde el punto de vista constructivo se caracterizan por sus muros de carga de piedra y barro (tapial), con anchos superiores a los 50 centímetros. La utilización de madera para las vigas de los forjados y pisos. Las cubiertas inclinadas con estructura de madera y teja cerámica. En algunos casos se utilizan partes con cubierta plana, construidas con vigas de madera con menor separación, sobre las que se coloca una torta de piedra, barro y trozos de madera. La carpintería es de madera pintada, las puertas y ventanas colocadas a cara exterior de los muros, etc.

Dentro de estas viviendas se ha diferenciado entre las tradicionales rurales y urbanas.





a) Tradicionales rurales.

Se han denominado tradicionales rurales las viviendas que estuvieron inicialmente aisladas en su finca.

Generalmente se compone de varios cuerpos, adaptados a las necesidades, tanto de vivienda como agrícolas.



Vivienda tradicional rural

b) Tradicionales urbanas.

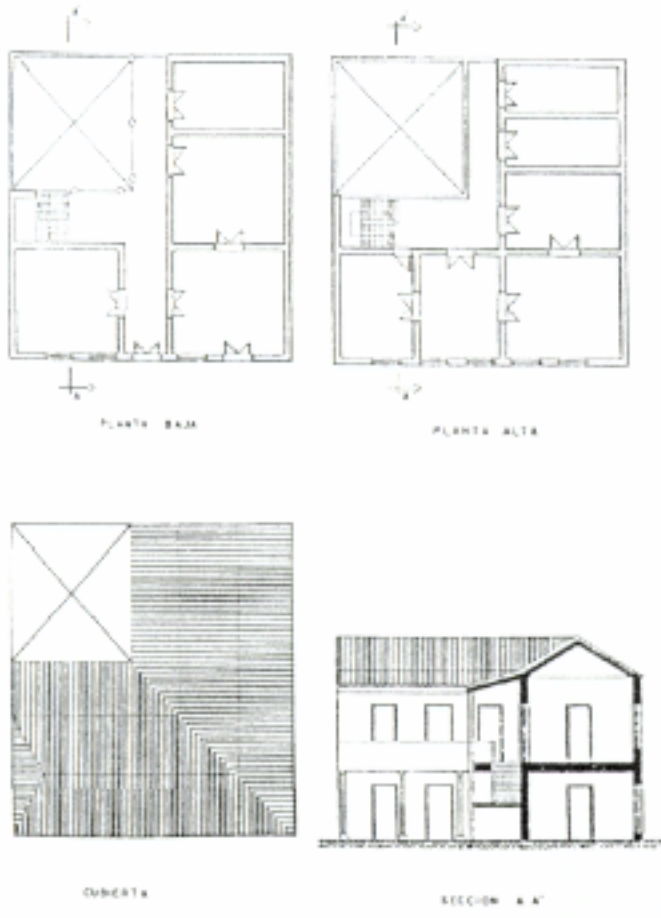
La característica fundamental dentro de este tipo de viviendas tradicionales es que se construyeron al borde de calles o caminos, dando a éstos una fachada principal.

En el interior de la parcela, la edificación se desarrolla en torno a un patio en L, U o con el patio central. Esto permite paredes medianeras laterales, donde pueden adosarse otras edificaciones.

Estas viviendas, generalmente de dos plantas, destinaban la planta baja para el almacenaje de aperos y productos agrícolas, y la planta alta a vivienda, accediendo a las habitaciones a través de una galería abierta al patio. La primera crujía siempre es la más representativa.

Dentro de este tipo de vivienda se observa una evolución en sus fachadas, desde las más antiguas, con una composición de los huecos más irregulares, a las de finales del siglo XIX y principios del XX, con composiciones más regulares y simétricas, de inspiración neoclásica. En todos los casos la fachada es plana.

Otra de las características de estas viviendas en este municipio, es el uso frecuente de parapeto de fachada, quedando la cubierta de tejas tras el mismo.





1.4.2.2 Eclécticas.

El uso generalizado de los morteros de cemento y el hormigón armado caracterizan, desde el punto de vista constructivo, esas edificaciones que se construyeron a partir de los años 20 del pasado siglo.

Los muros de carga se hacen de bloques macizos de cantos o de hormigón, de unos 20 cms., apareciendo las primeras vigas y pilares de hormigón armado, y los forjados de losas del mismo material que se emplean también en la cubierta.

El empleo de pavimentos de baldosas hidráulicas con dibujos es característico de esta época.

En cuanto a las fachadas, siguen siendo planas, con huecos alargados iguales, de composición simétrica. Se emplean elementos decorativos como cornisas, molduras, balaustres, etc., realizados con mortero de cemento.

Las carpinterías, de madera pintada, son colocadas en la cara interior del muro.

Estas viviendas, de una o dos plantas, no tienen características tipológicas muy destacables, aportando fundamentalmente su fachada como elemento de calidad urbana.



Vivienda ecléctica de una planta



Vivienda ecléctica de dos plantas



NORMATIVA





2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

1. El Patrimonio Arquitectónico y Urbano de La Guancha está integrado por los conjuntos arquitectónicos, edificios y lugares, que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos explican el proceso de formación urbana y que por tanto merecen su preservación.

Artículo 2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

1. La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio, se establece en aplicación de la legislación estatal y canaria de protección del Patrimonio Histórico, de la legislación territorial como TRLOTENC y la Ley de Directrices de Ordenación General y los Planeamientos de rango superior como el PIOT o el PTOTT, en los aspectos que regulan elementos del Patrimonio Histórico de Santa Cruz de Tenerife.
2. El Plan General de Ordenación de La Guancha, del que forma parte el Catálogo de Protección, así como los instrumentos y planeamientos de desarrollo que tengan como finalidad la protección del Patrimonio contendrán determinaciones y condiciones para la protección citada.
3. Las presentes Normas se complementan y desarrollan con las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de edificación y urbanización, en lo que resulte de aplicación.

Artículo 3. ÁMBITO TERRITORIAL.

1. Las disposiciones de este Catálogo de Protección se aplicarán en todo el término municipal de La Guancha, en tanto afectan a cualquiera de los bienes integrantes de su Patrimonio Arquitectónico y Urbano, con independencia de su titularidad pública o privada, o de cualquier otra circunstancia que iniciada sobre su régimen jurídico.
2. Los bienes declarados de interés cultural se regirán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollan su ordenación, siendo de aplicación suplementaria las presentes normas y las determinaciones establecidas en este catálogo.



**Artículo 4. OBJETIVO Y CONTENIDO DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.**

1. El Catálogo de Protección tiene por objetivo, a efectos de su protección y conservación, la identificación individual o de conjunto, de los bienes que integran el Patrimonio Arquitectónico y Urbano del municipio, la regulación de las determinaciones y condiciones del régimen aplicable en los diferentes supuestos y grados de protección que se establecen.
2. El Catálogo de Protección contiene los siguientes documentos:
 - a) Memoria.
 - b) Normas de Protección.
 - c) Fichero del Catálogo.
 - d) Planos del Catálogo de Protección.

Artículo 5. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

1. La incoación de expediente para la declaración de bien de interés cultural, determinará la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural y su entorno en su caso, según establece el art. 20.1 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. Los bienes declarados de interés cultural están sometidos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
3. Las intervenciones que se realicen en los Bienes de Interés Cultural deberán seguir los criterios que se establecen en el Art. 57 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 6. DEBER DE CONSERVACIÓN.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores, en los términos establecidos en la Ley.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado del inmueble y las obras de conservación o, en su caso,





rehabilitación que fueran precisas. Los resultados de la inspección se consignarán en un informe técnico.

3. La eficacia, a efectos administrativos, del informe técnico mencionado en el apartado anterior requerirá la presentación de copia del mismo en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del período decenal correspondiente.
4. El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 7. ÓRDENES DE INTERVENCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS.

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de edificios catalogados que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo.
2. Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo, a la limpieza y vallado del inmueble, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a la preservación de sus valores.
3. El cumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de las obras, hasta el límite del deber normal de conservación, habilitará al Ayuntamiento a la ejecución subsidiaria de las mismas a costa del propietario.

Artículo 8. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS.

1. Las obras y usos a realizar en los inmuebles catalogados tanto si son obras mayores o menores, deberán contar con la licencia municipal de obras correspondiente, sin perjuicio de las autorizaciones o informes que deba otorgar la Comisión Insular de Patrimonio en ejercicio de las competencias atribuidas legalmente.
2. No podrá otorgarse licencia municipal hasta que por el promotor no se acredite la obtención de los informes o autorizaciones exigibles por la legislación en materia de patrimonio histórico y cualquier otra exigencia previa que resulte aplicable.



CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN Y USOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

Artículo 9. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Los inmuebles catalogados que sean de titularidad pública se destinarán preferentemente a usos dotacionales culturales, sociales, docentes, sanitarios y administrativos.
2. Con la finalidad de fomentar, la conservación edificatoria, se liberalizan las condiciones de los usos de los inmuebles catalogados que no sean de dominio público, siempre y cuando se destinen a usos no prohibidos en el ámbito, sector o zona donde esté incluido y se trate de usos que sean compatibles con el grado de protección del edificio.

Artículo 10. TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS.

1. Obras de conservación.

Son obras de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

2. Obras de restauración.

Aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

3. Obras de consolidación.

Son intervenciones y obras de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

4. Obras de rehabilitación.

Son intervenciones y obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

5. Obras de remodelación.

Son intervenciones y obras de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, que puede incluir el vaciado interior, conservando la fachada, o la sustitución parcial de los elementos estructurales y la modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.



Dentro de estas obras se incluyen de forma específica las obras de remonta que consisten en el aumento de la altura del edificio protegido.

Las nuevas plantas se alinearán a la fachada original. La composición de fachada del nuevo volumen será coherente con la fachada que se conserva, sin que sea obligatoria la reproducción mimética de sus elementos y proporciones. En todo caso se deberá resolver la adecuación del nuevo volumen con las edificaciones contiguas.

CAPÍTULO 3. GRADOS O NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

Artículo 11. NIVELES DE PROTECCIÓN.

La definición de los niveles de protección se realiza teniendo en cuenta los valores que se quieren preservar, a la importancia que se le asigna al edificio protegido y al tipo de obras que se permiten en el mismo.

De acuerdo con la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, se establecen tres niveles o grados de protección:

- 1) Integral.
- 2) Ambiental.
- 3) Parcial.

Artículo 12. PROTECCIÓN INTEGRAL.

En este nivel se incluyen edificios públicos y de carácter residencial privado los que, por su importancia representativa o por sus especiales cualidades formales y tipológicas, requieren la mayor protección. Por todo ello se protegen íntegramente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente, incluyendo las cubiertas, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.

En el nivel de protección integral sólo se admitirán obras de restauración, conservación y consolidación, que persigan el mantenimiento o el refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

- a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales y exteriores del edificio, siempre que no lesionen o



perjudiquen los valores protegidos, ni afecten a elementos constructivos a conservar.

Artículo 13. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En este nivel se incluyen las edificaciones, que sin merecer la catalogación integral, poseen valores tipológicos, constructivos, formales o estilísticos, siendo elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos. El nivel Ambiental se aplicará a aquellas edificaciones que contribuyan a definir las características morfológicas, de imagen y carácter del ambiente urbano. Estos valores se reflejan exteriormente en la fachada e interiormente en la disposición de los elementos comunes o característicos. Por todo ello se protegen los valores tipológicos del edificio, entendiendo por tipología la fachada, la organización en planta y el volumen del edificio, así como las partes estructurantes: escaleras principales, el zaguán, los espacios libres, la jerarquización de los volúmenes interiores, las alturas y forjados.

En este nivel de protección Ambiental, se admiten las obras y demás intervenciones de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. No obstante podrán autorizarse:

- a) Las obras congruentes con los valores determinantes de la catalogación, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la fachada, las alturas y los forjados, la jerarquización de volúmenes interiores, las escaleras principales, el zaguán, los espacios libres si los hubiera y los demás elementos propios.
- b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.
- c) En este nivel de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas, la fachada se protegerá íntegramente. En todo caso y por causas justificadas podrá proponerse, pequeñas remodelaciones de los huecos de planta baja, siempre que colabore con el mantenimiento en uso de la edificación y por lo tanto de su conservación.

Artículo 14. PROTECCIÓN PARCIAL.

En este nivel se incluyen las edificaciones que sin tener una especial relevancia o singularidad arquitectónica presentar valores o elementos a proteger especialmente su fachada por su contribución a la cualificación del paisaje urbano. En las edificaciones de este nivel siempre se incluyen las fachadas como elemento parcial a proteger, tal como se indica en las fichas correspondientes. En todo caso y por causas justificadas podrá proponerse, pequeñas





remodelaciones de los huecos de planta baja, siempre que colabore con el mantenimiento en uso de la edificación y por lo tanto de su conservación.

En algunos casos, por su específica situación urbana, se les permite el aumento de una planta, en las condiciones señalizadas para las obras de remonta.

En este nivel de protección Parcial, se admiten las obras y demás intervenciones de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. No obstante podrán autorizarse las obras de remodelación, que afecten elementos estructurales del edificio, permitiendo incluso el vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada existente, con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) Que se contemple expresamente la admisibilidad de dichas obras en la ficha correspondiente.
- b) En el caso de remonta, la nueva planta se alinearà a la fachada original. La composición de fachada del nuevo volumen será coherente con la fachada que se conserva, sin que sea obligatoria la reproducción mimética de sus elementos y proporciones.

CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TRES GRADOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 15. DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

1. En los edificios sometidos a la normativa de protección y para todos los niveles previstos en ésta, se presentará la siguiente documentación además de la exigida con carácter general:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida.
 - b) Alzado del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
 - c) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Se incluirán plantas, alzados, secciones y detalles constructivos más significativos (carpinterías, rejas, ...).
 - d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.
2. Cuando se trate de licencias para obras de nueva planta en parcelas colindantes con edificios catalogados, se deberá aportar, como documentación complementaria, memoria justificativa de la adecuación del nuevo edificio a las características del inmueble catalogado.

Artículo 16. SUPRESIÓN DE ELEMENTOS AÑADIDOS.





1. En cualquiera de los niveles de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, según lo especificado en la ficha correspondiente y sin perjuicio de que tal elemento se encuentre amparado en licencia municipal.
2. La Administración podrá condicionar la concesión de licencias a la demolición de elementos añadidos, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.
3. La demolición no implicará la reposición o sustitución del elemento eliminado, salvo que así se autorice en cada caso concreto.
4. En los edificios sometidos a la normativa de protección, se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial, toldos, pérgolas y demás elementos, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

Artículo 17. CONDICIONES DE LA PARCELA VINCULADA.

1. Se entiende por parcela vinculada el espacio contiguo al edificio catalogado cuya delimitación se realiza, en cada caso, en la cartografía y en los ficheros del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, no teniendo por qué coincidir con la parcela catastral.
2. La parcela vinculada podrá ser edificable o no edificable. Se autorizará la edificación en los casos y con cumplimiento de las condiciones que se establezcan en la ficha correspondiente y en la cartografía, con independencia del grado de protección del elemento catalogado.
3. La parcela vinculada no edificable tendrá la calificación de espacio libre de parcela, y se constituye en franja de protección del elemento catalogado. Esta protección podrá extenderse, en su caso y en función de lo establecido en la ficha correspondiente, a los elementos arbolados y de jardinería existentes.
- 4.- Sobre la parcela vinculada, el otorgamiento de licencias de segregación o parcelación, de licencias de obras de construcción, rehabilitación o reestructuración de edificaciones o de incremento de volumen de la edificación protegida estará supeditado a que se encuentren expresamente autorizadas en la ficha del inmueble correspondiente.