

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BUENAVISTA

(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..

CONSTA DE 125 PÁGINAS
P.O. de la Secretaría COTMAC

DILIGENCIA/ La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este tomo, denominado CATALOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS DE BUENAVISTA, que consta de 125 páginas, numeradas, selladas y rubricadas, forma parte del Texto Refundido del PLAN GENERAL DE ORDENACION DE BUENAVISTA DEL NORTE, según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de fecha 20 de julio de 2006, tomado en conocimiento por el Pleno de esta Corporación, reunido en sesión extraordinaria de fecha 16 de abril de 2007.

Buenavista del Norte, 17 de abril de 2007.
El Secretario,

Ido./ Francisco Javier Bardón Pérez



NOVIEMBRE DE 2006



CATÁLOGO DE EDIFICACIONES
PROTEGIDAS BUENAVISTA

	ESTUDIO Y GESTIÓN	JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE	ARQUITECTO
	DE ARQUITECTURA	C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE	
	Y TERRITORIO S.L. UNIP.	TFNO:922-286303 FAX:922-286303	jtrujillo@coactife.org

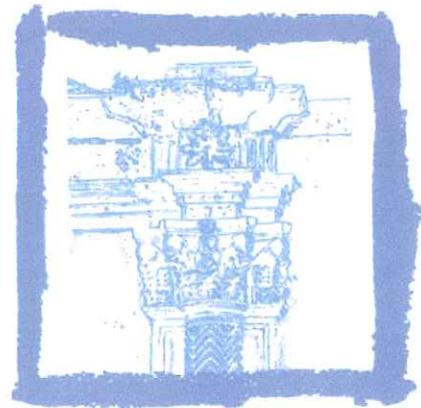
EQUIPO REDACTOR	José F. Trujillo La-Roche	Arquitecto
Pablo García Maffiotte	Juan C. Padrón Valido	Delineación
Luis M. Jerez Darias	Salvador L. Núñez León	Delineación
Tarsis Morales Martín	Agoney Núñez León	Delineación

ÍNDICE

1. MEMORIA.	PAG. 1
1.1. ANTECEDENTES.	PAG. 1
1.1.1. EL ORIGEN TEÓRICO.	PAG. 1
1.1.2. EL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DEL CASCO DE BUENAVISTA Y LOS CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	PAG. 2
1.1.3. LA DECLARACIÓN DE B.I.C. DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BUENAVISTA DEL NORTE.	PAG. 3
1.2. LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL PATRIMONIO Y LOS CATÁLOGOS.	PAG. 6
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. 6
1.2.2. LA LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO.	PAG. 8
1.2.3. LEY DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS (ley 19/2003 de 14 de abril).	PAG. 11
1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.	PAG. 13
1.3.1. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.	PAG. 13
1.3.2. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.	PAG. 17
1.4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL CASCO DE BUENAVISTA Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	PAG. 17
1.4.1. LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS	PAG. 17
1.4.2. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	PAG. 18
1.5. LOS TIPOS EDIFICATORIOS QUE SE PROTEGEN.	PAG. 19
1.5.1. CLASIFICACIÓN.	PAG. 19
1.5.2. TRADICIONALES.	PAG. 20
1.5.3. ECLÉCTICAS.	PAG. 23
1.6. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS.	PAG. 24
1.6.1. EL ÁMBITO DE ESTE CATÁLOGO	PAG. 24
1.6.2. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	PAG. 24
1.6.3. EL CATÁLOGO MUNICIPAL	PAG. 25
1.7. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE BUENAVISTA	PAG. 25



2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO	PAG. 26
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	PAG. 26
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN Y USOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.	PAG. 29
CAPÍTULO 3. GRADOS O NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.	PAG. 30
CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TRES GRADOS DE PROTECCIÓN.	PAG. 32



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:



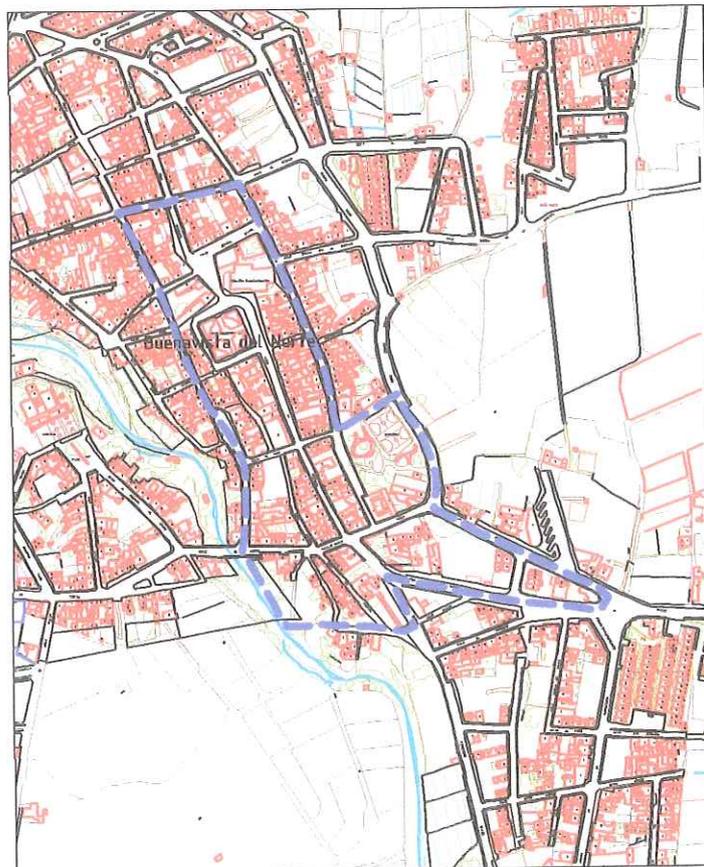
“Por todo ello, la protección del patrimonio debe constituir definitivamente y de ahora en adelante, uno de los elementos determinantes de una auténtica política de planeamiento urbano y territorial.”

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.

1.1.2. EL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DEL CASCO DE BUENAVISTA Y LOS CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En el año 1982 la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas del Ministerio de Cultura, por resolución de 13 de Octubre, acuerda incoar el expediente de declaración de conjuntos histórico-artístico al Casco de Buenavista delimitando el ámbito del mismo. Estas competencias fueron traspasadas posteriormente a la Comunidad Autónoma Canaria, que las ha delegado en los Cabildos Insulares.



PLANO DEL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO



Las primeras Normas Subsidiarias del municipio fueron aprobadas definitivamente en Marzo de 1993. Este planeamiento mantuvo como suelo urbanizable zonas de Teno Bajo en contradicción con la Ley de Espacios Naturales, por lo que quedó suspendido el planeamiento en esta zona.

El hecho de que se suspendiera la calificación de suelo urbanizable de la zona de Teno Bajo por resolución de la CUMAC, sin que hubiera salido a información pública, recomendó que se hiciera un Texto Refundido con esta modificación. Este hecho fue aprovechado por la corporación municipal para introducir una serie de modificaciones puntuales, revisión de ordenanzas, cambios de clasificación del suelo y también para elaborar **el primer Catálogo de protección de la edificación**. Este Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 27 de diciembre de 1994.

Las Normas Subsidiarias del año 2000, planeamiento vigente que se está revisando por el Plan General en tramitación, incluyó un catálogo de protección de la edificación, en el que aún no se tuvieron en cuenta los criterios de la ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

1.1.3. LA DECLARACIÓN DE B.I.C. DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BUENAVISTA DEL NORTE.

Mediante el Decreto 21/2005, de febrero la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias declara Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico el recinto declarado en el año 1982 con una pequeña modificación en su delimitación.

En la Declaración se incluye los ANEXOS I y II donde se hace una descripción y ubicación en plano del recinto. Por su interés se transcriben literalmente:

ANEXO I

Descripción.

El Conjunto Histórico de Buenavista del Norte se articula alrededor del principal nodo organizador –la Iglesia de Nuestra Señora de los Remedios y su plaza-, mostrando una trama urbanística caracterizada por su regularidad, la amplitud de las vías y la homogeneidad altimétrica de muchos de los inmuebles que la conforman. Este trazado de tendencia ortogonal constituye uno de los valores esenciales del núcleo histórico que se protege, al ser consecuencia de las disposiciones del Cabildo tinerfeño en tal sentido, constituyendo el caso de Buenavista del Norte el único en la isla -junto con el de La Laguna- de trama urbana diseñada previamente, a raíz de la visita que realizan en 1513 los representantes concejiles Cristóbal Lebrón y Fernando de Llerena al pueblo, buscando propiciar un poblamiento concentrado en el mismo.

Esta trama urbana se articuló en torno a la iglesia y su plaza, señalándose la existencia de una calle Real, que coincidiría con la actual calle de La Alhóndiga, si bien resulta difícil rastrear la organización inicial de calles sobre el urbanismo actual.

En los alrededores de la plaza se disponen varios inmuebles de los siglos XVI y XVII, la mayoría con reformas del siglo siguiente, junto a casas de las dos últimas centurias. Los primeros conservan la estructura arquitectónica característica de este período, con paramentos de mampostería y empleo de sillares labrados en las esquinas -para reforzar la trabazón de los



muros-, organizándose sus dos plantas en torno a un patio central. Las cubiertas, a dos o cuatro aguas, son de teja curva y triple alero; mientras que los vanos se disponen de forma asimétrica, predominando las ventanas de guillotina. Otro rasgo típico es la presencia de una galería alta o corredor, apeado sobre pies derechos, que delimitan el patio. Entre ellas merece citarse la Casa de los Jordanes -situada en el lado norte de la plaza-, o la antigua casona perteneciente a los Condes de Siete Fuentes.

Otro grupo de inmuebles de fachadas clasicistas, aunque manteniendo el esquema típico de la vivienda urbana canaria, muestran fachadas planas rematadas por parapetos de mampostería que, en algún caso, ocultan la cubierta de tejas y, en otros, la azotea. Los vanos se disponen simétricamente, abundando las puertas-ventanas de doble batiente en la planta superior con pequeños balcones de rejería apeados sobre ménsulas pétreas. Merecen ser citadas la casa de los herederos de la familia Díaz Dorta, la casa de la familia Toledo o la Casa Matula. Por último, sobre-sale el edificio del antiguo Pósito -posteriormente Ayuntamiento-, que en la actualidad pertenece a la familia González Martín, con fachada modernista, frontones triangulares sobre los vanos superiores y gran cornisa mixtilínea.

Las tres calles principales, que articulan longitudinalmente el Conjunto Histórico -El Puerto, La Alhóndiga y Verde- muestran una cierta homogeneidad en altura -al margen de las edificaciones más recientes, que generan medianeras de cierta envergadura-, pues el tipo de inmueble predominante es el de la casa terrera con cubierta de teja o, mayormente de azotea, aunque ocultas por un parapeto que remata la fachada. Se trata de viviendas sencillas ocupadas históricamente por el sector de población menos pudiente. Intercaladas con ellas aparecen construcciones de dos plantas, en alguna ocasión, con cubierta de teja y balcón lúneo. En gran parte, muchas de estas edificaciones han respetado las alturas originales, si bien han sufrido transformaciones notables en los últimos tiempos. En la calle El Puerto merece citarse la Casa de la Viuda, de la segunda mitad del siglo XVII, aunque con importantes transformaciones del XIX. Sobre su planta en L, se articula en dos niveles, con cubierta de tejas y patio central.

En la parte alta del núcleo histórico sobresale el inmueble de la familia Trujillo, con su notable portada en cantería, junto a la que aparece una ventana igualmente enmarcada en cantería y rematada con cornisa pétrea. Da paso a un cuerpo de dos plantas y cubierta de tejas a cuatro aguas, con balcón de madera. En los alrededores existen varias viviendas de tipología tradicional.

En este sector meridional se localizan varios inmuebles de interés patrimonial, entre los que deben citarse los vestigios del antiguo convento franciscano de Nuestra Señora de la Merced, fundado en 1648 y demolido dos siglos más tarde (1868), destinándose a cementerio. En la actualidad se conserva parte del muro perimetral original, en el que sobresale una magnífica portada en cantería, flanqueada por columnas que descansan sobre un plinto con rosetón labrado. En sus fustes se ofrece una decoración en zig-zag rematados por un trozo de entablamento. La portada se corona con un frontón triangular que aún conserva el emblema de la orden en su vértice superior.

Próxima a él, la ermita de San Sebastián nace como oratorio vecinal a mediados del siglo XVI, llegando en estado ruinoso a los últimos años del siglo XIX y reconstruida en 1918. En esta labor sólo se aprovecharon los bloques de cantería que sirven de marco al arco de medio punto de la portada.

Los dos islotes asociados al Conjunto Histórico corresponden, respectivamente, a la Hacienda de la Fuente y a la de San Juan de Taco. La primera de ellas perteneció a Juan Méndez el Viejo, configurándose como una gran extensión que aprovechaba el importante caudal de la Fuente del Cuervo. La edificación principal posee una planta en L en torno a un patio posterior. El cuerpo inferior se destinaba a servicios -relacionados con la actividad agrícola- mientras que el superior albergaba las dependencias nobles, destacando el gran corredor lateral con ventanas de guillotina. Junto a la vivienda principal, la ermita de la Visitación, documentada al menos desde 1541, de planta cuadrada y sacristía en la cabecera, cubierta con artesonado mudéjar en el interior, y dotada de fachada de aspecto ecléctico.



La hacienda de San Juan Bautista de Taco fue edificada por Juan del Hoyo Calderón y existía ya en 1654. Con planta en L y estructurada en dos cuerpos, su fachada ofrece ventanas enmarcadas de cantería con salientes superiores, repisas y apéndices en las jambas. Entre ellas aparecen cuatro ventanillos, dos con extraordinarias labores de piedra en su vano y otras dos con rejas. A la izquierda del inmueble principal, un muro almenado da paso al recinto de lo que fue la antigua ermita, con techumbre de teja a cuatro aguas. Siguiendo por el camino, el islote de protección acoge igualmente la hacienda de los Ruiz, algo transformada, pero de extraordinario interés arquitectónico e, incluso, etnográfico.

Delimitación. El ámbito de protección del Conjunto Histórico de Buenavista del Norte adopta la forma de un polígono irregular, que acoge el área fundacional de este núcleo urbano -que acoge los hitos arquitectónicos e históricos más relevantes-, así como dos islotes correspondientes a tres haciendas de gran singularidad e importancia histórica. La delimitación responde a la siguiente descripción: El punto origen se sitúa en la intersección del eje de las calles El Puerto y El Perdón, prosiguiendo por este último hasta su intersección con el eje de la calle Los Molinos. Desde este punto, se traza otra línea siguiendo el eje de las calles Los Molinos y Ver-de hasta la confluencia con el eje de la calle La Cruz, desde donde avanza por una línea transversal en dirección noroeste hasta el eje de la calle Los Claveles.

Desde éste, la línea imaginaria se prolonga hasta la confluencia con el eje de la calle La Cancela, prosiguiendo hasta el eje de la primera transversal en dirección sur, que carece de nombre en el callejero, y, según las referencias catastrales vigentes, separa los polígonos 89944 y 90949. Continúa desde este punto hasta la intersección con el eje la Avenida Juan Méndez El Viejo, por el que se prolonga hasta la confluencia con el eje de la calle El Palmar.

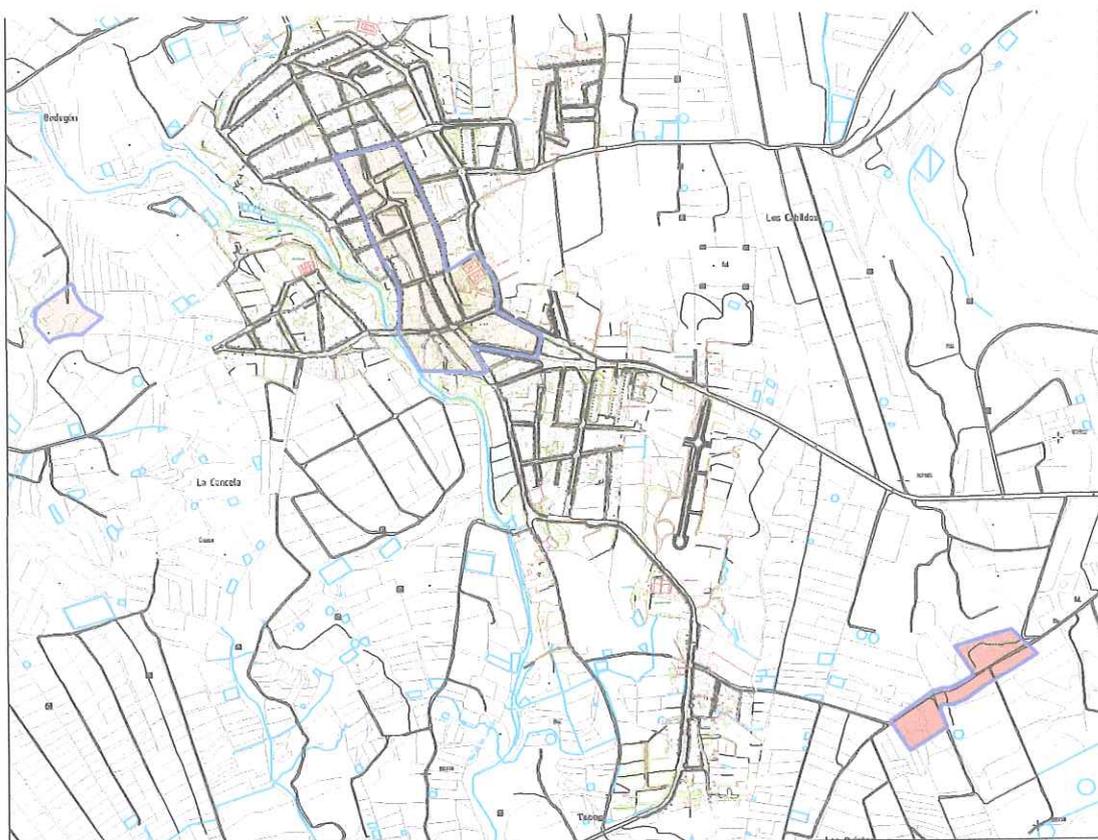
Desde esta intersección, sigue hasta el eje de la primera transversal hacia el oeste (sin nombre en el callejero, conocida, al igual que la calle inmediata, por Los Morales); avanza por éste, y continúa, cuando ésta termina, orillando por el naciente el polígono nº 86941, parcela 09, según las referencias catastrales vigentes -en la margen este del barranco-, hasta la confluencia con el eje de la calle El Puente y el arranque de la calle El Puerto.

Continúa en dirección norte por el eje de esta última, pasando por la confluencia con el eje de la calle La Cruz; y siguiendo hacia el norte hasta la intersección con la calle El Perdón. Se entienden afectadas, asimismo, las fachadas de la margen oeste de la calle El Puerto, así como las de la margen este de la Plaza General Eulate (en el entorno de la iglesia).

Quedan incluidas, a modo de islotes, las haciendas de La Fuente, San Juan de Taco y la Quinta de los Ruiz (camino de San Juan de Taco, s/n). La Hacienda de la Fuente queda inscrita dentro de un polígono irregular cuyos vértices poseen las siguientes coordenadas UTM: punto 1 (317.958; 3.139.696); punto 2 (317.894; 3.139.652); punto 3 (317.896; 3.139.622); punto 4 (317.918; 3.139.591); punto 5 (317.956; 3.139.602); punto 6 (317.981; 3.139.603), y punto 7 (318.612; 3.139.636).

Las haciendas de San Juan de Taco y Los Ruiz conforman dos figuras unidas por el camino de San Juan de Taco. La primera de ellas se delimita atendiendo a cuatro vértices que poseen las siguientes coordenadas UTM: punto 1 (319.510; 3.138.857); punto 2 (319.543; 3.138.807); punto 3 (319.615; 3.138.850), y punto 4 (319.602; 3.138.883). La segunda -la de Los Ruiz-, se delimita uniendo cuatro vértices con coordenadas UTM: punto 1 (319.790; 3.138.980); punto 2 (319.739; 3.139.029); punto 3 (319.633; 3.138.999), y punto 4 (319.668; 3.138.944). Ambas figuras quedan unidas mediante un pasillo que sigue el camino de San Juan de Taco, con una anchura de 15 m hacia ambos lados del eje de éste.

ANEXO II



-  CONJUNTO HISTÓRICO DE BUENAVISTA DEL NORTE
-  HACIENDA DE LA FUENTE
-  HACIENDAS SAN JUAN DE TACO Y LA QUINTA DE LOS RUIZ

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 Buenavista del Norte, el catálogo se ha formulado como señala el punto 2.a de este artículo, como documento integrante de este instrumento de ordenación, como había sido en las Normas Subsidiarias que se revisan.



En cuanto a los planes Especiales de protección de Patrimonio Histórico y los suelos de interés cultural, la TRLOTENC establece en su artículo 37.2 Los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

b) Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario. El art. 51 en las categorías de Suelo Urbano el suelo podrá ser de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

En este Plan General al existir un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural (BIC), al suelo urbano de su ámbito se delimitará como suelo de interés cultural, para el que deberá redactarse un Plan especial de Ordenación para su protección y conservación.

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.

Artículo 18.1 los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:



- b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

En cuanto a los Conjuntos Históricos de Canarias, podemos citar el artículo 30 Planes Especiales de Protección.

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.
2. El Plan Especial de Protección, formulado por el Ayuntamiento correspondiente, deberá alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como bien de interés cultural. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento obligado hubiere llevado a cabo la referida aprobación del Plan Especial, los Cabildos Insulares, en ejercicio de lo previsto en la legislación sobre régimen de las Administraciones Públicas de Canarias, deberán subrogarse en las correspondientes competencias, previa audiencia del Ayuntamiento afectado.

A la vista de la declaración de Bien de interés Cultural del conjunto Histórico de Buenavista con fecha 22 de febrero de 2005, el Ayuntamiento deberá tener aprobado inicialmente el Plan Especial de Protección en el plazo de 18 meses a contar de la declaración del BIC.

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 109 Conjuntos Históricos** establece los criterios generales que las Directrices de Patrimonio deben establecer para los conjuntos históricos declarados como bienes de interés cultural señalando las materias en las que deben incidir especialmente:

- La recuperación de la actividad residencial y productiva de los cascos, y su complejidad funcional y social, desde el respeto a los valores históricos.
- La peatonalización de los cascos, ubicando fuera de los mismos los aparcamientos para el transporte discrecional, e integrando armónicamente los sistemas de recogida de residuos.
- La morfología arquitectónica, el paisaje urbano, y el diseño y disposición de los elementos de infraestructura, mobiliario y señalización urbana, con especial énfasis en la reducción de la presencia de canalización y tendidos vistos. Así como la desaparición de las barreras arquitectónicas.

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 y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) que próximamente tendrá aprobación definitiva.

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 Conjunto Histórico de Buenavista del Norte, al ser declarado BIC, forma parte del Catálogo Insular. Para la determinación del interés patrimonial considera los siguientes criterios:

- La complejidad técnica, arquitectónica o contractiva.
- La antigüedad, testigos de épocas pretéritas o de modos de ocupación y explotación del territorio diferentes a los actuales.
- La interregulación entre distintos elementos que conforman un conjunto de mayor valor.
- La escasez o singularidad de alguna de las características del inmueble, especialmente las tipologías.
- La calidad artística, tanto conjunta como de elementos del inmueble.
- Los valores testimoniales del inmueble como escenario de los hechos históricos.
- El estado de conservación y grado de viabilidad respecto a las posibilidades de recuperación de las características y aspectos originales del inmueble.

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 configurarán 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, transcurrido 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 pormenorizados.**
- **Parámetros urbanísticos de aplicación.**
- **Mecanismos y fórmulas de gestión.**

Dicha normativa podrá desarrollarse a través de planes especiales de protección en los siguientes casos:

- Cuando se concentran elementos catalogados en un determinado área.
- Siempre que haya un conjunto incluido en el Catálogo Insular. Los elementos que lo componen y sus áreas de influencia definirán el ámbito del Plan Especial como se ha visto, el conjunto Histórico de Buenavista, al ser declarado BIC tendrá que ordenarse mediante un Plan Especial en los plazos fijados.



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.

1.3.2. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

En cuanto al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, en cuyo ámbito se encuentra la zona costera del municipio de Buenavista, pero desde el punto de vista de la protección edificatoria hace referencia en el punto 3.2. Establecimientos Turísticos Convencionales permite estos establecimientos con carácter excepcional, con categoría mínima de tres estrellas, y cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico, situados en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico. En relación con este artículo 52.3. relativo a los usos y a las instalaciones turísticas permitidas, se refiere a los establecimientos que se localicen en edificios históricos-artísticos.

Con todos estos criterios y normativas se aborda el catálogo de protección de la edificación en este Plan General.

1.4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL CASCO DE BUENAVISTA Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.4.1. LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS

Como características generales del casco de Buenavista, que deben orientar la redacción de nuevos proyectos, podemos citar las siguientes.

La situación del casco en una zona bastante llana, ha permitido que su trazado sea bastante regular, lo que unido a la poca altura de la edificación, una o dos plantas, y la generosidad en los espacios públicos especialmente en las dos plazas centrales han hecho que este casco se perciba como amplio y ordenado en muchas de sus partes.

La existencia de largas hileras de edificación, en general de una planta, de características tipológicas y formales muy similares ayudan a mantener una altura de cornisa y a la configuración de la calle. En el caso de edificaciones de dos plantas, vemos que tanto las tradicionales como las eclécticas presentan el plano de fachada de forma contundente, con



muy escasos cuerpos volados, lo que también resulta fundamental para percibir esa sensación de orden y limpieza espacial que presentan muchas de las calles de este casco.

En cuanto a la arquitectura tradicional, vemos que predomina en general de orientación neoclásica y que en todo caso tiene peculiaridades propias, por lo que resultan muy chocantes las edificaciones actuales de orientación tradicional donde se emplean elementos típicos y folclóricos de una presunta arquitectura canaria, que nada tiene que ver con la arquitectura tradicional de este casco.



La aparición relativamente reciente de cuerpos volados especialmente los cerrados, elementos que sobrepasan la altura de cornisa, como escaleras en fachada, y algunos áticos, están destruyendo la calidad urbana que este núcleo aún conserva.



1.4.2. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Dentro del Municipio de Buenavista, tanto en la villa, como en sus alrededores, 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, con algunas excepciones, no se trata de grandes monumentos, sino, en general de viviendas en muchos casos modestas, construidas en su mayoría en el siglo XIX o



en los primeros años del siglo XX, que sin embargo, son las que siguen aportando la calidad urbana en los núcleos.

Este tipo de edificaciones son las que se han incluido en el catálogo para su protección.



1.5. LOS TIPOS EDIFICATORIOS QUE SE PROTEGEN

1.5.1. CLASIFICACIÓN

Las edificaciones se han clasificado en dos grandes grupos que se han denominado "Tradicionales" y "Eclécticas", pudiendo ser todas ellas de una, dos o tres plantas.

Algunas de las edificaciones no encajan fácilmente en la clasificación señalada, por lo que especificarán de forma individual sus características.

Por otro lado, 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.



1.5.2. TRADICIONALES

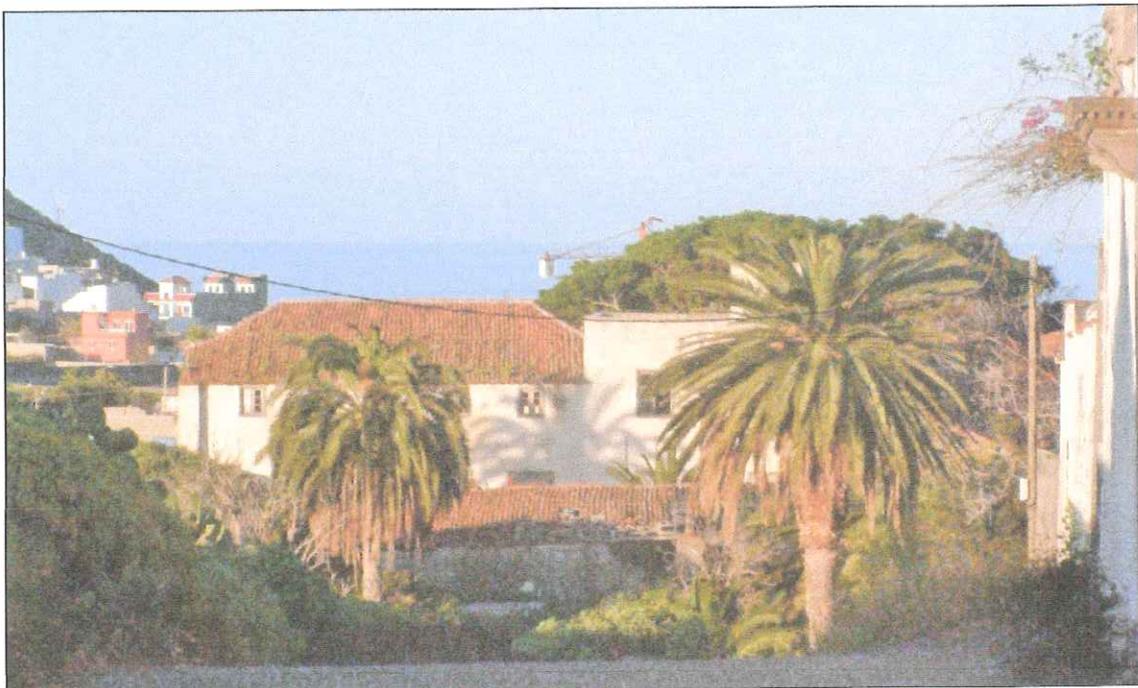
Dentro de este apartado se han agrupado las edificaciones denominadas normalmente "canarias", construidas con anterioridad al empleo generalizado del hormigón, aproximadamente en los años 20 del siglo XX.

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 menos 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, etc.

Dentro de estas viviendas se han diferenciado entre las Casonas o Quintas, las Tradicionales rurales y las tradicionales urbanas.

Las Quintas.

Dentro de este apartado, se incluyen las grandes casas de campo que forman parte de una hacienda perteneciente a familias de grandes propietarios de tierras. Estas casas combinan algunos aspectos formales, más urbanos o cultos con los elementos más característicos de la arquitectura popular.





Tradicionales rurales.

Se han denominado tradicionales rurales las viviendas que estuvieron inicialmente aisladas en su finca, o al borde de un camino, que por encontrarse en las proximidades del casco, han quedado integradas en sus calles, con el crecimiento de este. Son de menor entidad que las quintas.

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



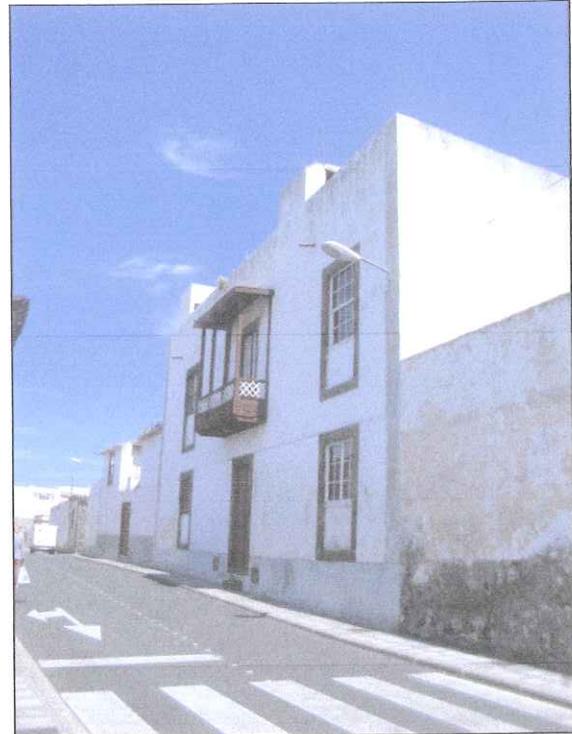
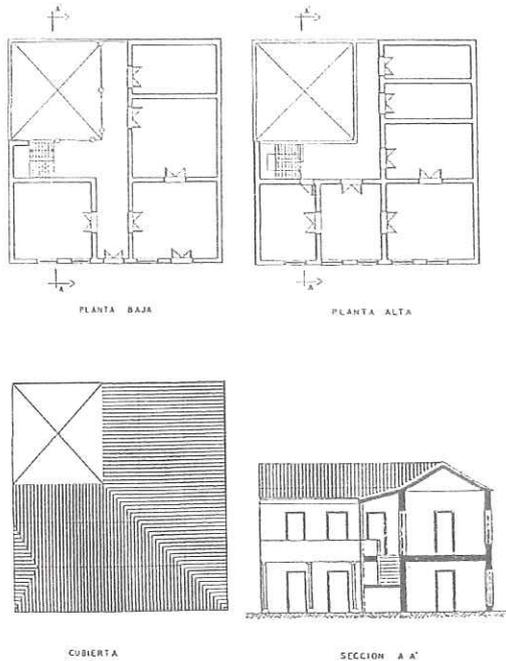
Tradiciones urbanas.

La característica fundamental dentro de este tipo de viviendas tradicionales, es que se construyeron al borde de calles o caminos, dando a estos 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 adorarse otras edificaciones.



Estas viviendas pueden ser de una o dos plantas, siendo estas últimas, indicadoras de un mayor estatus social de sus propietarios. Las viviendas de dos plantas, destinaba 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 viviendas se observa una evolución en sus fachadas: desde las más antiguas, con una composición de huecos de fachada más irregular, a las de finales del siglo XVIII, XIX y hasta los primeros años de éste, con composiciones más regulares y simétricas, de inspiración neoclásica. Estas últimas emplean generalmente el parapeto de tachada, quedando la cubierta, inclinada de teja o plana tras el mismo.



1.5.3. ECLÉCTICAS

El uso generalizado de los morteros de cemento y el hormigón armado, caracterizan, desde el punto de vista constructivo, estas edificaciones que se construyen en los años 20 y primeros años 30 del siglo XX.

Los muros de carga se hacen de bloques macizos de canto o de hormigón, de unos 20 centímetros, 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.



1.6. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

1.6.1. EL ÁMBITO DE ESTE CATÁLOGO

Este Catálogo de Edificaciones se ha formulado, como ya se ha señalado, como instrumento integrante de este Plan General. En este sentido su ámbito de actuación se limita al del Plan General, no teniendo competencias en los Espacios naturales regulados por los correspondientes Planes Rectores de uso y gestión.

1.6.2. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Este Catálogo de Edificaciones de este Plan General se limita a la protección del Patrimonio Arquitectónico incluyendo únicamente edificaciones.



1.6.3. EL CATÁLOGO MUNICIPAL

El catálogo municipal tendrá como ámbito de actuación la totalidad del Término Municipal y recogerá bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico. Este catálogo deberá aprobarse y mantenerse actualizado por los ayuntamientos. Este instrumento podrá tramitarse como instrumento autónomo.

1.7. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE BUENAVISTA

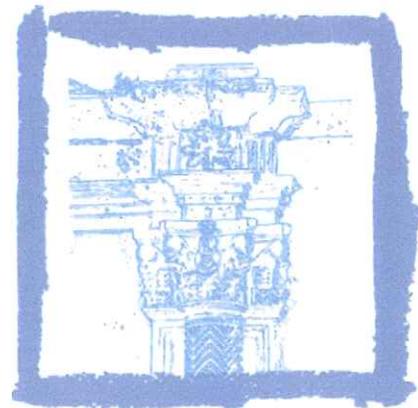
Este Plan Especial tiene por objeto proteger y conservar el Patrimonio Histórico del Conjunto de Buenavista, coincidente con el ámbito del suelo urbano, delimitado suelo de interés cultural.

El ámbito de actuación del Plan Especial de Protección se ha ampliado con respecto al Conjunto Histórico, declarado B.I.C., puesto que el límite del Conjunto es a eje de calle, no parecía lógico que no se contemplara en el Plan Especial ambos lados de las calles.

El Plan Especial de Protección será formulado por el Ayuntamiento de Buenavista, y deberá estar aprobado inicialmente en el plazo de dieciocho meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural.



T.M. BUENAVISTA DEL NORTE



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 Buenavista del Norte 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 **Buenavista del Norte**, 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 **Buenavista del Norte**, 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 registrarán 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 caos, 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.
4. El municipio de Buenavista tiene declarado en su casco urbano como Bien de Interés Cultural (BIC) un Conjunto Histórico, por lo que deberá formular un Plan Especial de Protección en los plazos establecidos en el art. 30 de la Ley de Patrimonio de Canarias.

Artículo 6. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

1. En el marco y desarrollo del Plan General y en cumplimiento de la presente normativa, tendrá que formularse un Plan Especial de Protección en el ámbito declarado Bien de Interés Cultural en la Categoría de Conjunto Histórico.



2. Los Planes Especiales de Protección podrán alterar en su ámbito y alcance las determinaciones del Plan General, sin que ello represente modificación del mismo, en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de protección y tramitación, siempre que no se alteren los grados de protección establecidos, los cambios respondan a circunstancias sobrevenidas o no tenidas en cuenta en el Plan General y en las presentes normas, y se justifique debidamente en el instrumento de planeamiento especial.

Artículo 7. 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 8. 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 9. 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 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Los inmuebles catalogados que sean de titularidad pública se destinarán preferentemente a usos rotacionales 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 11. 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 12. 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 13. 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 14. 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 aeterminantes 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.

Artículo 15. 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 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 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.

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

Artículo 16. 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 17. SUPRESIÓN DE ELEMENTOS AÑADIDOS.

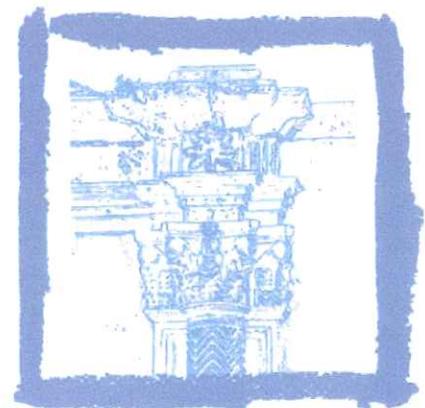
1. En cualquiera de los niveles de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, según lo especificado en la ficha correspondiente y sin perjuicio de que tal elemento se encuentre 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 18. 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.



T.M. BUENAVISTA DEL NORTE



LISTADO DE FICHAS



Nº CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN POSTAL	NIVEL DE PROTECCIÓN
1	8598301-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº1	INTEGRAL
2	8598401-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº9, PLAZA DEL GENERAL EULATE	AMBIENTAL
3	8598401-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº8	AMBIENTAL
4	8597101-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº7, C/ EL PUERTO Nº 38	PARCIAL
5	8597102-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº6	AMBIENTAL
5 BIS	8597102-CS1389N	C/ EL PUERTO Nº36	AMBIENTAL
6	8597103-04-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº5	AMBIENTAL
6 BIS	8597103-04-CS1389N	C/ EL PUERTO Nº34	AMBIENTAL
7	8597105-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº4, ESQ. C/ EL CHORRO	PARCIAL
8	8597505-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº3, C/ EL CHORRO	AMBIENTAL
9	8597606-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº2 y 2A	AMBIENTAL
10	8597605-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº1, C/ ALHÓNDIGA Nº2	AMBIENTAL
11	8698404-CS1389N	PLAZA DE LOS REMEDIOS Nº13	AMBIENTAL
12	8697502-CS1389N	C/ ALHÓNDIGA Nº3	AMBIENTAL
13	8697503-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº5	AMBIENTAL
14	8698405-CS1389N	C/ VERDE Nº21, ESQ. CALLEJÓN "D"	PARCIAL
15	8697520-CS1389N	C/ VERDE Nº19	PARCIAL
16	8697601-CS1389N	C/ VERDE Nº22 CALLEJÓN	AMBIENTAL
17	8697603-CS1389N	C/ VERDE Nº 18	AMBIENTAL
18	8697508-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº 15	PARCIAL
19	8696509-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº 18	PARCIAL
20	8696508-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº 20	PARCIAL
21	8696507-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº 22	PARCIAL
22	8696210-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº 41	PARCIAL
23	8696501-CS1389N	C/ LA ALHÓNDIGA Nº 32, ESQ. C/ NORTE	PARCIAL
24	8696212-CS1389N	C/ DEL NORTE Nº5, ESQ. C/ LA ALHÓNDIGA	PARCIAL



25	8796102-CS1389N	SAN FRANCISCO Nº 2	PARCIAL
26	8796101-CS1389N	C/ SAN FRANCISCO (PARQUE)	INTEGRAL
27	8696405-CS1389N	C/ EL PUENTE Nº 2, ESQ. C/ ARANGO	PARCIAL
28	8696404-CS1389N	C/ DEL PUENTE Nº 8	PARCIAL
29	8696404-CS1389N	C/ EL PUERTO Nº2 y 4, C/ EL PUENTE Nº10	PARCIAL
30	8796901-CS1389N	PLAZA DE SAN SEBASTIÁN	INTEGRAL
31	8795401-CS1389N	C/ LOS MORALES Nº 5, PLAZA SAN SEBASTIÁN	AMBIENTAL
32	8695601-CS1389N	C/ LOS MORALES Nº 10	AMBIENTAL
33	8599507-CS1389N	C/ GENERAL EULATE Nº9, C/ LOS MOLINOS Nº1	AMBIENTAL
34	8599505-CS1389N	C/ GENERAL EULATE Nº 7	AMBIENTAL
35	8599504-CS1389N	C/ GENERAL EULATE Nº6	PARCIAL
36	8599503-CS1389N	C/ GENERAL EULATE Nº5	PARCIAL
37	8599502-CS1389N	C/ GENERAL EULATE Nº 4	PARCIAL
38	8599501-CS1389N	C/ GENERAL EULATE Nº 3	PARCIAL
39	8499910-CS1389N	C/ LAS COMADRES Nº 2, C/ EL SOL Nº 2	PARCIAL
40	8499908-CS1389N	C/ EL SOL Nº 4	PARCIAL
41	8499909-CS1389N	C/ EL SOL Nº 6	PARCIAL
42	8500608-CS1480S	C/ LOS MOLINOS Nº 14	AMBIENTAL
43	8400903-CS1480S	C/ RAVELO Nº 2, ESQ. LOS MOLINOS	PARCIAL
44	8400904-CS1480S	C/ RAVELO Nº4	PARCIAL
45	8400905-CS1480S	C/ RAVELO Nº 8, ESQ. LAS COMADRES	PARCIAL
46	8400804-CS1480S	C/ RAVELO Nº 16	PARCIAL
47	8399535-CS1389N	C/ EL PUERTO Nº 63	AMBIENTAL
48	8398920-CS1389N	C/ SAN ANTONIO Nº 35	PARCIAL
49	8498218-CS1389N	C/ EL PUERTO Nº 55	AMBIENTAL
50	8499310-CS1389N	C/ EL PERDÓN Nº 20	PARCIAL
51	8499311-CS1389N	C/ EL PERDÓN Nº 22	PARCIAL