

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Indice: **pg:**

Cap. 01.- INTRODUCCIÓN **2**

Cap. 02.- MARCO GENERAL Y ADMINISTRATIVO **5**

- O.2.1.- Objeto del encargo
- O.2.2.- Justificación de la figura de planemiento elegida
- O.2.3.- Actos urbanísticos previos
- O.2.4.- El expediente del Conjunto Histórico Artístico
- O.2.5.- Documentación complementaria sobre el C.H.Artístico
- O.2.6.- Justificación del contenido ambiental
- O.2.7.- Información urbanística complementaria

Cap. 03.- DIAGNÓISIS URBANÍSTICA **14**

- O.3.1.- Los problemas urbanísticos del Casco de Tegueste
- O.3.2.- Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado

Cap. 04.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANAMIENTO **16**

- O.4.1.- Criterios ambientales de la ordenación
- O.4.2.- Objetivos de planeamiento

Cap. 05.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL C. H. ARTÍSTICO **20**

- O.5.1.- Clases de suelo según las Normas Subsidiarias
- O.5.2.- Tratamiento del Suelo Urbano
- O.5.3.- Criterios para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable
- O.5.4.- Condiciones en el Suelo Rústico
- O.5.5.- Tratamiento del Área de Respeto

Cap. 06.- LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN **25**

- O.6.1.- La ordenación detallada del Conjunto Histórico
- O.6.2.- Zonas de edificación previstas
- O.6.3.- Los Equipamientos Públicos
- O.6.4.- Previsión de Espacios Libres

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Indice: **pg:**

Cap.07.- LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES 32

- O.7.1.- Edificios y construcciones de interés cultural
- O.7.2.- Elementos vegetales protegidos
- O.7.3.- Catalogación y niveles de protección
- O.7.4.- Estructura del catálogo complementario

Cap. 08.- LA ACTUACIÓN EN LA RED VIARIA 37

- O.8.1.- La ordenación de la red viaria
- O.8.2.- Propuestas generales de tráfico
- O.8.3.- Calles de tránsito rodado
- O.8.4.- Áreas a peatonalizar y aparcamientos alternativos

Cap. 09.- PROPUESTAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS 43

- O.9.1.- Condiciones para la mejora de las infraestructuras dentro del Casco Histórico

Cap. 10.- LA GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL 44

- O.10.1.- Iniciativa del Plan
- O.10.2.- Sistemas de Actuación
- O.10.3.- Instrumentos de desarrollo de la ordenación

Cap. 11.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES 47

- O.11.1.- Caracterización de los efectos ambientales
- O.11.2.- Análisis de alternativas de planeamiento
- O.11.3.- Descripción de las medidas correctoras previstas

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AVANCE

Indice:

I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.0.- Marco Geográfico

I.1.- Topografía Comarcal

I.2.- Red de Comunicaciones y Núcleos

I.3.- La Topografía y el Parcelario de Tegueste

I.4.- La Red Viaria Actual

I.5.- La Edificación existente en el Casco Histórico

I.6.- Los Elementos de Interés Patrimonial

I.7.- Los Usos de la Edificación

I.8.- Las Redes de Abastecimiento

O.- AVANCE DE PLANEAMIENTO

O.1.- Ordenación General. Avance

O.2.- Propuesta de Elementos Protegidos

El proceso de redacción de todo plan urbanístico comporta una suma considerable de esfuerzos. A lo largo de los meses transcurridos desde el inicio de los trabajos, muchas han sido las contribuciones que se han sumado al trabajo del equipo redactor, colaborando estrechamente a la consecución del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Tegueste. La redacción que sigue, recoge el conjunto de personas que han colaborado estrechamente en estos trabajos dentro de la empresa G.B. Arquitectura y Urbanismo, S.L.

Federico García Barba,	Arquitecto Director
M ^a José Díaz Fernández,	Arquitecto Técnico
Mercedes Sitjar T. Álvarez	Ing. Técnico Agrícola
Cristo Caballero Santana,	Est. de Arquitectura Técnica
Cecilio Pérez Cáceres,	Oficial de Delineación
Fernando Batista Alvarez,	Delineante
M ^a Pilar Díaz Fernández,	Mecanografía

El equipo redactor quisiera dejar constancia de nuestro agradecimiento asimismo al Alcalde y Concejales de Tegueste, por su participación con sugerencias, discusiones de trabajo, suministro de datos y todas las facilidades que a lo largo de estos meses han venido prestando, colaboración que estimamos imprescindible para el buen resultado de este proceso, que justamente ahora acaba de iniciarse.

De manera expresa queremos reflejar nuestro agradecimiento a los miembros de la Oficina Técnica que con su colaboración y asesoramiento en todo momento, nos han permitido llegar a conocer muchas de las características urbanísticas de este núcleo del municipio.

Por el equipo redactor del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Tegueste.

Fdo.
Federico García Barba
arquitecto

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. O.1.- INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Ordenación y Protección de Teguste es un instrumento urbanístico de singular importancia para el desarrollo y salvaguarda del Conjunto Histórico Artístico existentes en este municipio. Permitirá determinar la discusión sobre la distribución del crecimiento urbano en este sector así como la definición de los parajes y edificios que deban conservarse. Se pretende la planificación y concreción del lugar reservado para los equipamientos necesarios, el trazado de las nuevas calles, la forma general de los edificios que se construirán en el futuro, de las plazas y otros espacios verdes así como la adecuada protección del paisaje circundante. En resumen y en nuestro caso, como será Teguste en los próximos 15 años aprovechando los recursos con los que se cuenta actualmente para conseguir entre todos el progreso y el desarrollo ordenado de este municipio.

Para llegar a todo esto, la propuesta del Plan Urbanístico que se presenta, deberá por encima de todo, velar por el interés colectivo de la comunidad, y en función de éste, y de los intentos para solucionar aquellos problemas fundamentales que tiene el Casco Histórico, encauzar y servir de marco de referencia a las iniciativas particulares. Partiendo de esta base, que las propuestas se hacen para el beneficio de todos, es cuando el Plan podrá ser ampliamente entendido y aceptado como propio.

En función de esta importante responsabilidad parece lógico suponer que la elaboración del planeamiento requiere un proceso largo y muy minucioso, donde se aborden sucesivamente las etapas que permitan avanzar en su resolución con la tranquilidad de que las decisiones que se vayan tomando estén bien fundamentadas.

En primer lugar, se habrá tenido que proceder a actualizar unas bases cartográficas muy anticuadas y a estudiar la forma del territorio que comprende este sector del municipio, su encaje en la comarca geográfica, la estructura de los diferentes núcleos de población y sus tipos de construcción, la distribución de las actividades y el nivel de urbanización en cada uno de ellos, las características de los asentamientos, en definitiva el territorio y su aprovechamiento por el hombre, su dinámica y las transformaciones experimentadas en el pasado, lo que permitirá extrapolar y conocer las diversas expectativas de cara al futuro.

En esa primera etapa se recogió toda la información disponible así como las diversas sugerencias de personas que conocen la trayectoria del municipio y la comarca; este material permitió al equipo redactor, después de elaborar y estudiar todos estos datos, tener un conocimiento aceptable de la mayor parte de los problemas que afectan al Casco Histórico de Tegueste. Por ello, esta primera etapa se denomina de INFORMACIÓN y ha ido seguida de un proceso de reflexión que evaluó aquellos problemas y estudió las prioridades para señalar unos objetivos específicos con el denominado DIAGNOSTICO URBANÍSTICO.

En la siguiente fase, y a partir de unas hipótesis de crecimiento de la población y de la ocupación prevista de suelo, una vez dimensionada la evolución de las actividades y de las necesidades colectivas, se elaboraron unas directrices generales de lo que en su día será el Plan. Para ello se profundizó en aquellos problemas que quedaron enfatizados por el diagnóstico y en sus posibles soluciones, discutiéndose diferentes alternativas de las cuales se propone una de ellas, la considerada más adecuada por el equipo redactor en lo que se denominó el AVANCE DE PLANEAMIENTO. Ese fue un momento muy significativo dentro del proceso que se comenta, porque si bien el Avance no tiene el grado de concreción del Plan Especial, los trabajos realizados tenían un nivel de desarrollo suficiente como para poderse comentar y discutir por todos los habitantes y personas comprometidas con Tegueste.

Así las tendencias del crecimiento, la definición de los nuevos trazados viarios, la dotación de los equipamientos necesarios o las previsiones acerca de la clasificación del suelo, serían algunos de los temas, acerca de la clasificación y calificación general del suelo, sobre los que se pudo manifestar opiniones y elaborar sugerencias, y para ello los documentos preparados pudieron ser consultados por cualquier persona en las oficinas del Ayuntamiento.

Una vez concluida la EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE se inició la etapa intermedia de elaboración del Plan, en la que a partir de aquellos objetivos y de aquellas propuestas ya esbozadas, y del estudio cuidadoso de las sugerencias recibidas, se redactaron los documentos gráficos, cálculos y normas que explican de manera muy detallada el tipo de ciudad y las intervenciones sobre el territorio que se pretende ir realizando, la manera de articular los medios disponibles para lograrlo, y las reglas de juego de dicha construcción, la imagen del desarrollo futuro del Casco Histórico Artístico de Tegueste y la explicación de los instrumentos para su gestión contenidos en unos documentos que nuevamente fueron debatidos por el Ayuntamiento en pleno.

Éste realizó el trámite de su APROBACIÓN INICIAL en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2000, volviendo el conjunto de la documentación a ser expuesto al público durante un período de 2 meses, con lo que se entró, esa vez, a discutir todos los aspectos pormenorizados de todas y cada una de las intervenciones que se proponen.

La participación del conjunto de la población fue de nuevo una herramienta valiosa; en este caso para sopesar el alcance de cada una de las propuestas detalladas y volver a estudiar las posibles alternativas con el acuerdo entre los interesados y la Corporación Municipal. En su conjunto se presentaron 26 Alegaciones referentes a temas de alineaciones, catalogación, eliminación de Cesiones y discrepancias en los requisitos para el desarrollo del Suelo Urbanizable.

Una vez resueltas completamente con el equipo técnico municipal, las alegaciones presentadas, se aceptaron 2/3 de las Alegaciones presentadas realizándose las correcciones oportunas que se concretan en la documentación que se ha presentado finalmente.

A partir de lo anterior el Ayuntamiento procederá a recabar los Informes procedentes a los que hace referencia el Art. **37.5** de la vigente Ley *1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias de 8 de mayo*, en concreto, Informe del Cabildo Insular del Tenerife relativo a los aspectos patrimoniales y que es preceptivo y vinculante de acuerdo al Art. **8.c** de la Ley *4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias de 15 de marzo*, e Informes no vinculantes del Cabildo Insular de Tenerife y la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Una vez obtenidos los Informes anteriores el Ayuntamiento de acuerdo a las potestades que la vigente legislación le confiere podrá realizar, la APROBACIÓN DEFINITIVA. Una vez ocurrida ésta, constituirá el marco legal que regirá en el futuro las actuaciones urbanísticas y la construcción a desarrollar en el ámbito del Casco Histórico Artístico de Tegueste.

Concluidos los trabajos y la tramitación sucesiva de la documentación se habrá finalizado un proceso largamente desarrollado que ha ido actualizando la legalidad urbanística para el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste que se remonta a mediados de los años 80, fecha en que se inició la incoación del Expediente de Declaración del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

Setiembre de 2001

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. O.2.- MARCO GENERAL Y ADMINISTRATIVO

O.2.1.- Objeto del encargo

El presente trabajo se enmarca dentro del conjunto de trabajos que, para la reforma de la ordenación urbanística vigente, se vienen realizando desde principios de 1987 en el municipio de Tegueste. En estos momentos, y una vez aprobadas en 1999 las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, comprende la realización de su Adaptación a la Ley *1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias de 8 de mayo* y esta propuesta en tramitación de Plan Especial de Protección del Casco Histórico cuyo primer Avance de Planeamiento fue entregado en 1997.

El presente trabajo referido al documento para Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Casco de Tegueste, se realiza a instancias de la actual Corporación Municipal presidida por el Sr. Alcalde Don Vidal Suárez, al objeto de poder contar con un documento de planeamiento que contemple la protección de las singularidades del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste de acuerdo a la vigente Ley 4/99 del Patrimonio Histórico de Canarias y constituya un desarrollo de las previsiones que se establecen en el planeamiento general, las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento, que han comenzado su vigencia con la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria de su Texto Refundido con fecha 2 de Setiembre de 1999.

La presente fase del trabajo (Documentación para Aprobación Definitiva) del Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco que desarrolla los criterios generales establecidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste, se realiza a través de un Contrato de Consultoría y Asistencia suscrito entre el Ayuntamiento y la empresa GBGV Arquitectos S.L. con fecha 21 de mayo de 2001. GBGV Arquitectos ha organizado un equipo profesional específico al efecto encabezado por uno de sus técnicos, D. Federico García Barba.

Para la concreción de la propuesta, se ha realizado un contraste de las soluciones avanzadas y las Alegaciones presentadas a la Información Pública, manteniéndose diversas reuniones tanto con la Corporación representada por el Sr. Alcalde D. Vidal Suárez, así como con sus Servicios Técnicos y Jurídicos

representados por la Secretaria General de la Corporación D^a . María Isabel Santos García.

Según las estipulaciones del Contrato, suscrito, el trabajo a desarrollar en esta fase consistiría en la elaboración de un Informe Técnico sobre las Alegaciones presentadas a la Información Pública así como la reestructuración final de la documentación del Plan Especial para proceder a su Aprobación Definitiva de acuerdo a las instrucciones de la Corporación y de la Comisión Insular del Patrimonio, de tal manera que se adecuen tanto a las previsiones establecidas en el planeamiento superior, Normas Subsidiarias Municipales, como al ordenamiento jurídico aplicable, legislación del suelo y del patrimonio histórico.

En el lapso transcurrido desde la redacción del documento de Avance se han producido una serie de hechos significativos que se han tenido en cuenta para la realización de este trabajo que se han concretado en la preparación del Plan para su Aprobación Inicial y posterior sometimiento a Información Pública. En primer lugar se han aprobado dos leyes que tienen una influencia directa como son la *Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias* de 15 de marzo (*LPHC*) y la *Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias* de 8 de mayo (*LOTENC*) que tienen una evidente repercusión en los trabajos que se realizan. En segundo lugar, las Normas Subsidiarias de Planeamiento entraron en vigor, con lo cual sus determinaciones son de obligado cumplimiento para todo el planeamiento que las desarrolle como es el caso de este Plan Especial de Protección de su Conjunto Histórico Artístico.

También es de aplicación el *Reglamento de Contenido Ambiental en los Instrumentos de Planeamiento*, D.A. 35/95 de 24 de febrero (*RCA*).

O.2.2.- Justificación de la figura de planeamiento elegida

La figura de planeamiento elegida, *Plan Especial de Ordenación y Protección (PEOP)*, obedece a las peculiaridades urbanísticas y cuestiones de ordenación que se deben abordar para la planificación del Casco Histórico de Tegueste.

En primer lugar, la Declaración del Casco de Tegueste como Bien de Interés Cultural dentro de la categoría de Conjunto Histórico Artístico según resolución de 20 de Octubre de 1986, publicada en el Boletín Oficial de La Comunidad Autónoma Canaria, el 3 de Noviembre siguiente. En este sentido, tanto la Ley del Patrimonio estatal como la que le sustituye, Ley 4/99 o *LPHC* obligan a la redacción de Planes Especiales de Protección en aquellos conjuntos que estén declarados y que, debido a ello, es necesario proceder a su redacción inmediata.

Asimismo, si se considera que este ámbito es uno de los núcleos agrícolas tradicionales de la isla de Tenerife, cuya fundación se remonta a

mediados del siglo XVI, ello ha supuesto la acumulación de un gran número de edificios de arquitectura tradicional y la fuerte presencia de otros elementos que le dotan de una idiosincrasia característica.

Entre ellos se debe destacar al entorno de las plazas de la Iglesia de San Marcos y de la Arañita, así como el importante yacimiento arqueológico situado en el barranco de Agua de Dios, presentando un buen estado de conservación hasta nuestros días sin grandes alteraciones morfológicas, y reconociéndose en Tegueste importantes valores patrimoniales en lo que se refiere a la tradición cultural y de arquitectura popular del archipiélago.

Es a raíz de lo anterior cuando se hace evidente la necesidad de contar con una figura legal que contribuya a su preservación urbanística.

De acuerdo a lo anterior, este documento se ha definido como *Plan Especial de Ordenación* atendiendo a lo establecido en el **Art. 37** de la *LOTENC* que establece en su Apartado **2b** que entre los cometidos de este tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico se encuentra *proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario*.

En este sentido, la aprobación de un Plan Especial del tipo al que hace referencia el vigente Reglamento de Planeamiento (*RP*) en su **Art.76.2 d** para la *ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos* es una cuestión trascendental para el municipio de Tegueste. Esta figura de planeamiento enlazaría con el tipo de Plan al cual se refiere la *LPHC* que denomina *Plan Especial de Protección* en su **art. 30** y que son los instrumentos de planificación que deben ordenar a los Conjuntos Histórico Artísticos.

A su vez, la necesidad de acometer algunas reformas dentro de la estructura urbana de Tegueste, tanto para rematar la actual forma urbana existente como para mejorar y solucionar determinados problemas viarios, justificarían también la utilización de la denominación de *Reforma Interior en suelo urbano* que el mismo **Art.76.2 c** del *RP* establece, aunque aquellas ya se pueden considerar implícitas en la definición de Plan Especial de Ordenación que establece la legislación autonómica, particularmente la *LOTENC*.

De lo anterior se desprende que la figura de planeamiento que debe utilizarse es, pues, la de *Plan Especial de Ordenación y Protección* denominación que se basa en las distintas legislaciones incidentes, urbanística y en desarrollo del mandato de la del patrimonio. Subsidiariamente, este instrumento de planeamiento está previsto, a su vez, en el planeamiento de rango general del municipio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento ya que la contratación de ambos documentos se realizó simultáneamente.

O.2.3.- Actos urbanísticos previos

El planeamiento vigente se circunscribe en la actualidad a la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1999 que, en cierta medida, han sustituido a la Delimitación del Suelo urbano municipal aprobada en 1992 y anulada en 1998. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal contemplan la obligatoriedad de la redacción de un Plan Especial de Protección específico referido al Casco de Tegueste, atendiendo a su Declaración como Bien de Interés Cultural de la Comunidad Autónoma Canaria con fecha 24 de Octubre de 1986.

Las Normas Subsidiarias han establecido una primera distinción y clasificación del territorio municipal en Suelos Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico. El Conjunto Histórico Artístico delimitado engloba todas las clases de Suelo, contemplando las Normas Subsidiarias de Planeamiento la necesidad de proceder a la realización de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico referente a este ámbito .

La necesidad de un Plan Especial del Casco Histórico está motivada por su Declaración como Bien de Interés Cultural según se señalaba anteriormente, por acuerdo de la Dirección General de Cultura del Gobierno Autónomo Canario en resolución de 1986. De acuerdo al **Art. 30** de la Ley 4/99 o **LPHC**, debe realizarse obligatoriamente un Plan Especial de Protección específico. Dice el texto del articulado:

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.

Y en lo que respecta al alcance del Plan en lo referente a los temas Patrimoniales se deben abordar las siguientes cuestiones

Artículo 31.- Contenido básico.

1. Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

- a) La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.
- b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
- c) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.
- d) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
- e) Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
- f) Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

2. El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente

Asimismo, la *LOTENC* establece en su Art.37 Ap. 3,4 y 5 lo siguiente para este tipo de Planes

3. Los Planes Especiales que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un Conjunto Histórico según las previsiones de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

4. Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.

5. Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o Sitios Históricos se formularán por

el Ayuntamiento y requerirán informe favorable del Cabildo Insular correspondiente, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres meses desde su solicitud.

O.2.4.- El expediente del Conjunto Histórico Artístico

El expediente de Incoación para la Declaración del Casco Histórico de Tegueste como Conjunto Histórico Artístico se inicia en el año 1983 a raíz de una iniciativa popular de un grupo de vecinos del municipio que consideraron lesivas las determinaciones que el planeamiento vigente en aquellas fechas estaba produciendo sobre el antiguo núcleo fundacional. Un informe elaborado por el historiador Celestino C. Hernández dio lugar al inicio del expediente de incoación.

Este se tramita con carácter de urgencia a través de un Informe de la Inspección Técnica de Monumentos y Conjuntos dependiente de la Subsecretaría de Patrimonio Artístico y Museos del Ministerio de Cultura realizado en Setiembre de 1983. Según dicho informe, se estima conveniente y oportuno que se proceda a la incoación de expediente para la declaración de Tegueste.

Esta incoación empieza su tramitación de acuerdo a la *Ley del Patrimonio de 1933* y, amparándose en sus Artículos 17 y 33, reserva el dictamen sobre la concesión de Licencias de Obras en el interior del área delimitada a la aprobación previa de la Dirección General de Cultura del Gobierno Autónomo Canario al haberse ya realizado las transferencias de las competencias en esta materia a la Comunidad Canaria. Estas competencias posteriormente han sido traspasadas al Cabildo de Tenerife que es quién evacúa actualmente los Informes previos a la concesión de Licencias en el Conjunto Histórico de Tegueste.

La resolución de 9 de Agosto de 1984, de Incoación del expediente para la declaración del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste se publica en el B.O. de la Comunidad Autónoma Canaria de 1 de Abril de 1985, según consta en la documentación existente en el Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife. Dicha resolución supone la aplicación de los preceptos protectores establecidos en la Ley del Patrimonio dentro del área delimitada según se define en el anexo que la acompaña; asimismo, se comunica la resolución al Ayuntamiento de Tegueste, señalándose que no se podrá realizar ninguna obra nueva en la zona afectada sin autorización de la Dirección General de Cultura.

La delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste se establece dentro de

un plano cuadrangular, cuyo vértice A se sitúa en la intersección formada por la prolongación de la Calle del Carmen y el Barranco de Aguas de Dios (3.156.108 - 369.280). Desde este punto y siguiendo en dirección Este por el cauce del Bco. de Aguas de Dios, se llega a la*

intersección de este con el Barranco de las Tapias; se continúa por el cauce de este último hasta alcanzar el puente del camino del Caidero y desde aquí en línea recta imaginaria hasta la casa de Don Manuel Jiménez Melián, conocida como “Casa de la Palmera”, donde se sitúa el vértice B (3.155.964 - 370.050).*

El vértice C (3.155.330 - 369.890) vendrá determinado por la intersección de la línea recta imaginaria, partiendo de la “Casa de la Palmera” en dirección E - S (a lo largo de la antigua Finca de Don Eduardo Tacoronte), y el Km. 5,8 de la Carretera General La Laguna - Punta del Hidalgo (nuevo trazado, punto donde se asienta el Complejo Polideportivo de Tegueste, el cual queda excluido de la delimitación). Continuando en dirección W, por el eje de la Carretera General de La Laguna - Punta del Hidalgo, se sitúa el vértice D en la intersección del Km. 6,6 con la calle Prebendado Pacheco (3.155.562 - 369.320)*. Partiendo de este punto, trazando una línea recta imaginaria hasta la Calle del Carmen, y por el eje de ésta, se llega al Vértice A.*

La información pública preceptiva para la Declaración de Bien de Interés Cultural para Tegueste se acuerda posteriormente (23 de Octubre de 1984), abriéndose un período de presentación de alegaciones por plazo de un mes a partir de su publicación en el BOCAC.

A la información pública se presentan varios escritos de alegaciones destacándose el firmado por el Alcalde del municipio en aquellos años D. Jacinto Molina Gómez que solicita *la anulación de las actuaciones realizadas.*

Asimismo, D. Francisco J. González Melián, a su vez concejal de la Corporación, manifiesta *nuestro incondicional apoyo para conseguir la salvaguarda y protección del Conjunto mencionado.*

La declaración de Bien de Interés Cultural se produce definitivamente según el Decreto 158/1986 que recoge el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias a propuesta de la Consejería de Cultura y Deportes de fecha 24 de Octubre de 1986, publicado en el BOCAC de fecha 3 de Noviembre del mismo año.

A partir de ese momento, es necesaria la redacción del preceptivo Plan Especial de Protección lo cual no se ha iniciado hasta este año de 1997, manteniéndose la obligatoriedad de la remisión al órgano tutelar (en este momento, el Cabildo Insular de Tenerife) de los proyectos a realizar dentro del área delimitada del Conjunto Histórico Artístico como requisito inexcusable para la concesión de Licencias de Obras.

La futura aprobación de este Plan Especial, al cumplirse el requisito que establece el Art. 300 de la LPHC para los Conjuntos Histórico Artísticos, supondrá la recuperación por el Ayuntamiento de la facultad para otorgar Licencias de Obras en su ámbito.

O.2.5.- Documentación complementaria sobre el C.H. Artístico

A continuación se acompaña la documentación referente al expediente de Declaración de Tegueste que figura en la Sección de Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife.

Consta de los siguientes documentos:

Publicación del Acuerdo de Incoación del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste como Bien de Interés Cultural. BOCAC 01/04/85.

Escrito de D. Jacinto Molina Gómez, Alcalde de Tegueste, con motivo de la información pública.

Escrito de D. Francisco J. González Melián, con motivo de la información pública.

Publicación del Decreto 158/1986 de Declaración del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste como Bien de Interés Cultural. BOCAC 03/1/86.

Copia del plano de delimitación del Conjunto Histórico Artístico procedente del expediente de incoación

O.2.6.- Justificación del contenido ambiental

El presente documento de Plan Especial de Ordenación y Protección de Tegueste se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones previstas en el Decreto Autonómico 35/95 *por el que se aprueba el **Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (RCA)***.

En particular se han contemplado los requisitos que se establecen para los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se definen en su **Art. 13**.

O.2.7.- Información urbanística complementaria

Para la realización de este Plan Especial de Protección se ha considerado suficiente la información urbanística contenida en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en lo que se refiere a los aspectos generales que influyen en el área objeto de estudio.

Asimismo, se ha procedido a actualizar la cartografía y las bases necesarias para realizar una correcta ordenación de este Conjunto Histórico Artístico.

Especial interés se ha mostrado por reflejar el estado actual de los edificios y otros elementos de interés patrimonial, así como el inventario del conjunto de elementos vegetales, arbolado, jardines, etc. que representan una parte muy importante de la actual forma del territorio en este ámbito señalado como histórico artístico.

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. O.3.- DIAGNOSIS URBANÍSTICA

O.3.1.- Los problemas urbanísticos del Casco de Tegueste

Tegueste debido a su escasa dinámica de desarrollo urbano hasta fechas recientes, no ha presenta grandes problemas urbanísticos o territoriales. Quizás y probablemente causado por su carácter histórico presenta algunos desajustes que pueden corregirse de una manera relativamente sencilla.

En este sentido, y de acuerdo al análisis urbanístico efectuado, se han detectado los siguientes problemas urbanísticos:

A.- Presencia de un potente tráfico de paso que usa la Carretera L-828 de enlace entre La Laguna y Punta del Hidalgo, principal eje viario que discurre tangencialmente al área que se ha definido como Conjunto Histórico Artístico.

B.- La falta de una protección adecuada a la edificación tradicional existente así como en lo que se refiere a los edificios que tienen una cierta componente más culta.

C.- Indefinición en la regulación de las alineaciones urbanas que ha propuesto el planeamiento anterior a las Normas Subsidiarias vigentes lo cual ha podido incidir en la desaparición de algunos edificios de interés.

D.- Ausencia de protección sobre determinadas zonas de fincas de cultivo que circundan al Casco Histórico y que contribuyen en gran medida a la definición de la forma urbana de Tegueste.

E.- Deficiente remate de los bordes del Casco Histórico que requerirían de una definición mas precisa.

F.- La presencia de una importante masa vegetal que contribuye a una especial imagen urbana y que debe de ser protegida para la salvaguarda de estos valores ambientales.

O.3.2.- Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado

El sector sujeto a ordenación por este Plan Especial no está dentro de ningún espacio protegido por la vigente *LOTENC*. Asimismo, no está afectado por ningún Área de Sensibilidad Ecológica tal como se definen por la citada Ley en su artículo 22.

No obstante, en sus proximidades se encuentran el Parque Rural T-12 de **Anaga**. No obstante, su separación física es de aproximadamente 400 mts. en el punto más próximo, y por tanto, la presente ordenación no supone ningún tipo de problemas para su preservación medioambiental.

Al Sur y al Norte del Casco Histórico existen unidades de paisaje significativas de cultivo de medianías, donde existen algunos abancalamientos de fincas para huertas en su mayor parte actualmente abandonadas. Este paisaje se ha creado artificialmente mediante la creación de espacios adaptados al cultivo que supusieron importantes movimientos de tierras y su contención mediante muros de cantería basáltica. La creación y permanencia de estos ha supuesto la transformación ecológica de las superficies originales por lo que al igual que las áreas urbanas consolidadas carecen de valores estrictamente naturales.

Únicamente, se podría establecer una cierta valoración ambiental del Barranco de Agua de Dios como hito territorial que sufre una agresión considerable de las áreas urbanas próximas y que por lo tanto requiere de un tratamiento paisajístico que restaure en parte sus condiciones naturales primigenias. No obstante, el planeamiento general en tramitación establece la necesidad de realizar un Plan Especial específico que contemple este problema así como la protección de los yacimientos arqueológicos presentes.

Otra cuestión ambiental que requiere de un tratamiento es la que se refiere a los elementos arbolados presentes y que requieren de una protección urgente para evitar acciones que tiendan a su deterioro o destrucción. Así la existencia de jardines de un notable interés como el de la Casa de los Tacoronte o sectores donde todavía se conserva una importante presencia de vegetación autóctona como el Camino de Los Laureles o alineaciones de arboles destacables como

las masas de Alamos Blancos (*Populus alba*) requieren de un reconocimiento ambiental que conduzca a una definición de su protección.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. O.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

O.4.1.- Criterios ambientales de la ordenación

En la definición de los criterios ambientales que se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan Especial de protección se ha respetado lo que dispone la legislación específica, así como a lo recomendado por otras normas jurídicas sectoriales.

Asimismo, se han aplicado las directrices definidas por el Plan Insular de Tenerife, en curso de aprobación definitiva, en lo referente a la protección del patrimonio histórico-urbanístico. Siguiendo uno de sus objetivos, el Plan de Protección de Tegueste se plantea

La incentivación de su rehabilitación para alojar residencia, actividades tradicionales o nodos dotacionales, y la potenciación de actividades (culturales, turismo rural) como oportunidad de transferencia de recursos, como motivación para su mantenimiento y renovación y en consecuencia para la salvaguarda de sus valores patrimoniales.

Para la implantación de los nuevos trazados viarios previsibles y la reordenación urbana general se ha realizado un estudio en detalle para garantizar el mínimo impacto ambiental. Para ello se han adoptado los siguientes criterios:

Rasantes de las vías por debajo del 10 %

Directrices lo mas paralelas posibles a las curvas de topografía.

Minimización de los movimientos de tierra en terraplenados y desmontes.

Estudio de la contención de tierras para evitar la aparición de muros de contención excesivos.

En aquellos casos, en que se ha tenido que bordear áreas sensibles desde un punto de vista paisajístico se han propuesto soluciones de atenuación visual como revegetación, arbolado, etc.

En lo que se refiere al saneamiento y depuración de las aguas residuales que actualmente se producen en el casco se ha tomado como referencia los criterios y propuestas del Plan Hidrológico Insular en lo que se refiere a instalaciones de conducción y depuración de aguas residuales.

Respecto a las nuevas áreas de recreo y espacios libres previstas por el Plan se establece como criterio ambiental la prioridad a la preservación de los elementos naturales que configuran territorialmente cada lugar concreto de nueva implantación. Las nuevas plantaciones se realizarán con especies a poder ser autóctonas o en todo caso las usuales en la jardinería de la isla y que han demostrado su capacidad de adaptación y no agresión al ecosistema insular.

Asimismo, en las nuevas zonas ajardinadas se evitarán los consumos excesivos de agua y se obligará a la plantación de un árbol de sombra cada 100 m² como mínimo.

Se han previsto también una serie de objetivos de planeamiento que tienen que tienen una clara incidencia en la mejora de la calidad ambiental del área objeto de planificación. Entre estos cabría destacar por su incidencia en la protección ambiental, los siguientes:

Peatonalizar selectivamente el Casco Histórico

Contribuir a la mejora de las condiciones de vida del Casco Histórico adoptando los principios de la accesibilidad integral e incorporándolos al diseño urbano de forma práctica.

Establecer una zonificación normativa adecuada a las distintas partes del Casco Histórico.

Unas recomendaciones más específicas desde el punto de vista ambiental vienen definidas en los *Criterios y Condiciones Ambientales para el Planeamiento de Desarrollo* que se incluyen en el expediente aprobado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste que señalan textualmente los siguientes:

En el ámbito arqueológico del Barranco de Agua de Dios, se deberá realizar se deberá estudiar convenientemente el remate de los bordes del barranco en su contacto con las áreas urbanizadas del casco de Tegueste a ambos lados para evitar la ocupación indiscriminada de estos sectores por la edificación.

Asimismo, debe corregirse la masiva presencia de tubos de desagüe y vertido de residuos hacia el ámbito del barranco mediante una solución de canalización conjunta y su eliminación visual desde dentro del cauce.

Se debe estudiar la limpieza y adecuación de los lugares arqueológicos tales como cuevas y cauce del barranco de tal manera que sea posible su visita y mantenimiento adecuado.

En lo que respecta al Conjunto Histórico Artístico deberá reajustarse el ámbito del Conjunto declarado, definiendo un área de respeto que garantice la correcta preservación de las actuales características ambientales.

El Plan Especial deberá considerar como parte valiosa del Conjunto Histórico a los numerosos ejemplares de arbolado existentes en su interior y que forman parte indisoluble de la imagen de este entorno rural. En este sentido, se deberán estudiar las medidas que garanticen su preservación y mejora.

Las áreas de cultivo abandonadas deberán estudiarse de tal manera que pueda mantenerse parcialmente el carácter de núcleo rural que ha definido a Tegueste desde siempre. En particular, deben valorarse los recorridos y visuales que identifican a este casco Histórico en el entorno de la Iglesia de San Marcos

Los aprovechamientos en los ámbitos de Suelo Urbanizable situados dentro del Conjunto Histórico Artístico deberán estudiarse con especial cuidado para garantizar el mantenimiento de los valores patrimoniales preexistentes y por ello, los parámetros definidos en la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias deben de considerarse como máximos, estando sujetos a una adaptación a los requisitos que se deriven de la protección de los elementos históricos, etnográficos y artísticos presentes en la zona.

O.4.2.- Objetivos de planeamiento

El presente Plan Especial de Ordenación y Protección de Tegueste se plantea con una premisa general: Posibilitar la reutilización de la fábrica histórica preexistente en Tegueste sin que ello suponga la destrucción de los valores patrimoniales heredados.

Desde esta base general, los criterios que caracterizan la ordenación urbana prevista se concretan en los siguientes puntos:

A.- Diseño de las nuevas propuestas con un respeto exquisito a lo existente.

B.- Conservación completa de la edificación histórica procurando no realizar ninguna nueva afección en cualquier caso.

C.- Ajuste de los elementos catalogados precisando exactamente el alcance de lo que se protege.

D.- Definición de las nuevas intervenciones con un tratamiento acorde con las características tradicionales presentes.

Con relación a los problemas urbanísticos que se han detectado en Tegueste y que se enunciaban en un punto anterior, este Plan Especial se plantea intentando aportar una serie de soluciones que parten de la serie de objetivos de planeamiento siguientes:

A.- Definición de una alternativa viable para la eliminación del tráfico de paso que actualmente afecta al funcionamiento y calidad urbana del núcleo histórico de Tegueste.

B.- Elaboración de un Catálogo complementario de Elementos de Interés Patrimonial que evalúe en detalle los distintos edificios y espacios urbanos de valor cultural definiendo explícitamente el alcance de la protección a asignarles.

C.- Corrección particularizada del actual sistema de alineaciones definido por el planeamiento de tal manera que se puedan preservar todos los edificios de interés y que en algunos casos se encuentran afectados.

D.- Protección del paisaje rural que circunda al Casco Histórico para mantener la actual configuración de fincas rurales y cultivos tradicionales.

E.- Ajustar el diseño de los bordes urbanos del Casco Histórico, tanto hacia el Barranco de Aguas de Dios como hacia el Sur, que en su solución actual no presentan un cuidado en el enlace con la trama existente.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. 05.- La clasificación del suelo en el Conjunto Histórico Artístico

0.5.1.- Clases de suelo según las Normas Subsidiarias

El Conjunto Histórico Artístico de Tegueste presenta un problema de base importante que es el de su delimitación. Al igual que la inmensa mayoría de los Conjuntos vigentes en Canarias, el de Tegueste se delimitó sobre la base de una cartografía anticuada y con una escala poco apropiada. Además se ignoró por completo las determinaciones urbanísticas vigentes en aquel momento, el Plan General de Ordenación.

Ello ha hecho que el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste presente la peculiaridad de contar con las tres categorías básicas en la clasificación del suelo, Urbano, Urbanizable y Rústico. Esto se ha solventado parcialmente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, recientemente aprobadas que establece con un poco más de precisión el alcance de estas determinaciones.

En lo que se refiere al Suelo Urbano, el centro histórico comprende a un conjunto de manzanas que presentan varios tipos de zona urbana, la Edificación

Adosada, la Edificación Aislada Intensiva, y el Casco Antiguo correspondiendo a las peculiaridades de los diferentes tejidos urbanos preexistentes.

En lo que se refiere al Suelo Urbanizable existen dos sectores definidos como SAU nº 1, Los Remedios y SAU nº 2, Los Laureles para los que se pretende un desarrollo urbano de baja densidad, estableciendo las Normas Subsidiarias unos parámetros indicativos de aprovechamiento máximo sobre la base de la Edificación Aislada Intensiva y que este Plan Especial puede modular atendiendo a las especiales condiciones que el centro histórico pueda requerir tal como se establece en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas.

El Suelo Rústico definido por las Normas Subsidiarias que queda englobado dentro del Conjunto Histórico Artístico se sitúa en las laderas del naciente y tiene la categoría de Suelo Rústico de Protección Agrícola Común.

Atendiendo a las peculiaridades paisajísticas que el centro histórico de Tegueste presenta se ha optado por considerar como Espacio Libre obligatorio a una parte de la llamada Finca de Los Zamoranos de tal manera que se siga manteniendo las perspectivas rurales tradicionales del ámbito de la Plaza de la Iglesia de San Marcos y del ambiente originario de este núcleo urbano.

Dadas las condiciones actuales se pretende la conservación de la imagen habitual que presenta el Casco Histórico, lo cual se considera vinculante para el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable nº 1 de Los Remedios.

0.5.2.- Tratamiento del Suelo Urbano

En la historia reciente de Tegueste se ha producido una modificación sustancial en las formas tradicionales de uso del espacio privado. La aparición de nuevos tipos morfológicos derivados de una concepción más especulativa de la arquitectura ha supuesto la aparición puntual en su fisonomía de algunos edificios que deforman considerablemente la forma urbana que a lo largo de los siglos transcurridos desde su fundación se había venido manteniendo.

Para ello, este Plan Especial propone en su ordenación continuar con los criterios zonales establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes apoyándose para ello principalmente en los parámetros de la Zona definida como Casco Antiguo para establecer algunas precisiones normativas respecto a lo previsto en las Normas Subsidiarias. A su vez, se han previsto algunos enclaves zonales de Edificación Adosada y Edificación Aislada que prolongan los criterios normativos definidos en la ordenación urbanística de las Normas Subsidiarias

El Casco Antiguo, como zona de ordenanza, se caracterizará por una serie de parámetros o condiciones edificatorias que se identifican con las habituales preexistentes en el Casco de Tegueste. Fundamentalmente, el parámetro principal de la zona de Casco Antiguo frente a la de edificación Adosada definida en las Normas Subsidiarias es que se disminuye la ocupación permitida de un 100% a un 45% de la superficie de la parcela, salvaguardando el resto para

patios y huertas, lo cual se ajusta mas adecuadamente a la manera tradicional de ocupación de parcelas que se puede observar no solo en este casco sino en otros como La Laguna, o Garachico, etc. Además la zona de Casco Antiguo establece una altura máxima de solo 2 plantas dependiendo de los espacios en los que se situarán los nuevos edificios, las cuales coinciden con la tónica general existente en Tegueste.

Como excepción a estos criterios dentro de la zona de Casco Antiguo se ha establecido que en aquellas parcelas de pequeño tamaño, inferiores a 125 m², también se permitirá la consolidación completa puesto que sino sería inviable la edificación para usos residenciales o compatibles. En el caso de edificios catalogados como Estructurales cuya edificabilidad actual supere este parámetro de ocupación se respetaran los aprovechamientos existentes, consolidando sus volumetrías actuales.

Asimismo, dentro del Conjunto Histórico Artístico en aquellas manzanas muy consolidadas por edificación se ha definido la zona de Edificación Adosada como tipo de ordenanza a aplicar mas en consonancia con la ocupación existente. No obstante, se confía en que el arbolado de las calles en estos sectores contribuirá a homogeneizar el paisaje urbano con el más tradicional existente en los ámbitos de Casco Antiguo.

En la zona de la Placeta se consolida la tipología de Ciudad Jardín desarrollado en las dos parcelaciones existentes que cuentan con una vía central en fondo de saco. Aquí se mantendrá el criterio de las Normas Subsidiarias que asigna una Zona Aislada Intensiva.

La ordenación prevista también dentro del Conjunto Histórico ha optado por realizar unas precisiones normativas que permitan la ocupación de los centros de manzanas existentes, considerando que algunas cuentan con parcelas cuyo acceso se realiza por pequeñas serventías. Como contrapartida se va a exigir la apertura en fachada de espacios libres para incentivar el ajardinado y la plantación de arbolado, contribuyendo de esta manera a la mejora general del medio ambiente urbano.

En lo que se refiere a los sectores limítrofes que están englobados en la ordenación del sector establecido para este Plan Especial, se han contemplado otras zonas previstas en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias. Ello es así puesto que es en este ámbito de contacto con el Conjunto Histórico donde empieza a producirse la transición entre las tipologías tradicionales del Casco Antiguo y aquellas mas características de la etapa contemporánea. Es el caso de la Edificación Aislada que se reserva para la ordenación de los sectores

colindantes en los bordes Sur y Este del Casco Histórico, así como para el Suelo Urbanizable.

La previsión de Edificación Aislada en estos puntos se ha pensado para establecer una transición apropiada entre la edificación compacta del Casco Histórico y el espacio abierto de las fincas colindantes.

Las edificaciones destinadas a Equipamientos se adecuarán a los parámetros zonales predominantes en el sector donde estén enclavadas, siempre que aquellos permitan la realización de los servicios para los cuales se prevean. No obstante los parámetros zonales se consideraran como máximos pudiendo en cualquier caso, adaptarse la edificación dotacional a las necesidades que se pretendan cubrir sin sobrepasara la altura máxima, ocupación ni edificabilidad previstas en las respectivas zonas colindantes.

En general, el Suelo Urbano situado dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste se considera como Consolidado a los efectos de los Art. **50** y **51** de la *LOTENC*.

0.5.3.- Criterios para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable

En los dos sectores que están situados dentro del Conjunto Histórico Artístico, SAU nº 1 Los Remedios y SAU nº 2 Los Laureles se deberán aplicar una serie de condiciones para su desarrollo. Estos sectores pasan a considerarse como Suelo Urbanizable Sectorizado a los efectos del Art. **53** de la *LOTENC*.

Sobre el conjunto de urbanizaciones a desarrollar en el futuro se deberá garantizar la protección del Camino de Los Laureles, reservando obligatoriamente a ambos lados una franja de protección de 15 mts. como mínimo que permita la expansión de la vegetación original existente. Este suelo podrá computar como Espacio Libre dentro de las cesiones obligatorias que el Plan Parcial debe efectuar.

Ninguna vía de tráfico rodado podrá atravesar el camino de Los Laureles excepto las grafiadas en la documentación del Plan. Las vías de las futuras urbanizaciones se preverán en fondo de saco en su contacto con el Camino pudiendo conectarse peatonalmente con el mismo.

En el ámbito de Los Remedios, solo se urbanizará la mitad Oeste de la propiedad quedando reducido el Suelo Urbanizable al sector que este Plan Especial delimita. El resto de la propiedad tendrá la consideración de Espacio Libre dentro del Suelo Urbano, debiendo destinarse en el futuro al mantenimiento de usos agrícolas tradicionales.

Dentro del espacio Libre anterior no se podrá situar ningún tipo de nuevas edificaciones a excepción de la casa de labranza existente que podrá ampliarse en las condiciones que se establecen en la Normativa de este Plan.

Al sector de Los Laureles se ha incorporado parte de la propiedad de la Casa Tacoronte al objeto de ampliar como Espacio Libre de uso público el actual jardín mediante las Cesiones correspondientes.

También deberá conservarse el arbolado de porte existente en el conjunto de todos los sectores de Suelo Urbanizable. En particular se consideran como tales aquellos grafiados en los Planos de Ordenación y protegidos por el Catálogo específico. Este arbolado no podrá desplazarse o talarse salvo en el caso de que coincida con vías de tráfico rodado y la posible edificación deberá respetarlos retirándose en una distancia mínima. Los muros de piedra que delimitan la finca de Los Remedios por el Oeste así como la portada tradicional existente también se encuentran protegidos debiendo conservar su aspecto actual.

La red viaria en Suelo Urbanizable deberá tener una sección mínima de 12 mts. de tal manera que se puedan realizar aceras de 3 mts. como mínimo que permitan su arbolado mediante la construcción de alcorques.

La vía limítrofe con el Instituto y el futuro Centro de Deportes Autóctonos se considera Sistema General Viario, adscrito parcialmente al sector de Los Laureles.

0.5.4.- Condiciones en el Suelo Rústico

Las parcelas situadas en el Suelo Rústico definido por las Normas Subsidiarias vigentes y que a su vez se encuentren dentro del Conjunto Histórico Artístico se regirán por los criterios normativos definidos por las citadas Normas y en todo caso será de aplicación la Disposición Transitoria Primera de la **LOTENC**.

No obstante, las superficies de Suelo Rústico que delimitan el barranco de Agua de Dios y que están situadas dentro del Conjunto Histórico Artístico no podrán edificarse ni transformarse para implantar nuevos usos agrícolas y en todo caso requerirán como mínimo de la redacción de un Plan Especial complementario o Estudio de Detalle específico que determinen la reconversión de este entorno patrimonial para su reconversión como Parque Arqueológico al situarse allí el primer asentamiento aborígen de la comarca.

En el ámbito de las laderas del Camino del Caidero se deben conservar los usos rurales preexistentes pudiendo ampliarse los caminos de acuerdo a los trazados dibujados por este Plan Especial.

0.5.5.- Tratamiento del área de respeto

Tanto el área clasificada como Sistema General de Equipamientos como las manzanas frente a la Carretera TF-121 al Oeste y el Sur respectivamente del Conjunto Histórico Artístico se consideran Área de Respeto.

En la zona donde existe el Instituto y el futuro Centro de Deportes Autóctonos se tendrá especial cuidado en no producir excesivos movimientos de tierras y el número de plantas no sobrepasar las tres, en conjunto. La ocupación y edificabilidad no deben ser superiores en cualquier caso a la que otorgan los criterios para la Edificación Aislada Intensiva colindante.

A su vez se recomienda la plantación masiva de arbolado en los espacios libres interiores de parcela.

Asimismo, la vertiente al Norte del Barranco de Agua de Dios hasta el Camino del Naciente también se considera también como Área de Respeto. Su tratamiento concreto corresponderá al documento urbanístico que en desarrollo de las Normas Subsidiarias o este Plan concrete los usos y tratamiento del entorno del Barranco de Agua de Dios.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. 06.- La ordenación de la edificación

0.6.1.- La ordenación detallada del Conjunto Histórico

Sobre la base documental consistente en el dibujo de la cartografía a 1:1.000 se ha procedido a realizar la ordenación urbanística detallada del Casco Histórico Artístico de Tegueste. La nueva cartografía ha intentado precisar la forma urbana existente, actualizando datos fundamentales como la estructura del parcelario, la incorporación de la edificación realizada en los últimos años y el inventario de la vegetación que se considera de interés.

La ordenación detallada se ha abordado de una manera pormenorizada en lo que se refiere a las distintas propiedades y edificaciones, considerando su mejor adecuación a la imagen conjunta del Casco Histórico. Posteriormente, se ha

completado la ordenación de los espacios libres y de la red viaria al objeto de definir una nueva pauta de control edificatorio para Tegueste lo mas ajustada posible a la realidad urbana preexistente, que permita la renovación de su estructura histórica y la inserción de nuevas piezas sin excesivos desajustes morfológicos.

El criterio elegido para producir la ordenación urbana de Tegueste ha consistido en la realización de una estimación dibujada de los posibles aprovechamientos futuros en aquellas parcelas libres que podrían ocuparse y que van a definir al conjunto, generando finalmente, un plano morfológico que solo tiene un carácter indicativo. En la puesta en práctica de este método de trabajo una parte importante se refiere al tratamiento de los sectores de Suelo Urbanizable que también se estudian en detalle, para garantizar su correcta adecuación a los elementos patrimoniales que se protegen.

Asimismo, se establecen criterios más estrictos para la protección en lo que se refiere a los elementos que se catalogan y por el contrario, se liberalizan los aspectos formales en las nuevas inserciones mientras se controla rigurosamente su altura, ocupación y edificabilidad.

Ello se complementa con la inclusión en la salvaguarda definida por la catalogación de los elementos tipológicos relevantes que existen dentro de las fábricas históricas tales como patios tradicionales detectados y la disposición de sus cubiertas, etc. Además se ha intentado preservar también la vegetación preexistente en la medida de lo razonable y la relación construido vacío característica de la edificación en el sector zonificado como Casco Antiguo y que se ha estimado en una media del 45% de ocupación, adaptando alas condiciones patrimoniales el criterio avanzado por las Normas Subsidiarias.

La ordenación detallada de las propiedades se realiza, a su vez, en dos niveles, tanto en planos de ordenación mediante el dibujo de los elementos protegidos como las posibilidades para el remate de la cubierta en la primera crujía, como en la Normativa Urbanística y las Ordenanzas complementarias que acompañan a este Plan Especial, que delimitan el alcance interpretativo de la ordenación propuesta.

En cada caso de elementos protegidos, también se ha calibrado el valor específico de las piezas de la arquitectura culta o vernácula presentes en la ciudad, valorando el interés de sus diversos componentes formales y tipológicos, manteniendo solo aquellos elementos que se considera que deben preservarse, tanto por sus características históricas, arqueológicas o etnográficas como por su contribución a la conformación del paisaje urbano.

En lo que se refiere a los solares vacíos y parcelas que cuentan con edificios que carecen de relevancia patrimonial se establecen solamente los límites de edificación y los galibos reguladores de la volumetría permitida al objeto de que las futuras inserciones edificatorias sean consecuentes con la imagen urbana tradicional sin necesidad de tener que utilizar la retórica del mimetismo arquitectónico.

Por otra parte, en el caso de los edificios y elementos de interés patrimonial, los planos de Zonificación se configuran reflejando dentro de cada parcela, en planta, las cubiertas de aquellas zonas que deben conservarse con la disposición actual, así como las estructuras de patio existentes que deben respetarse, debiendo rematar su disposición general.

La ordenanza y los planos de ordenación especifican los límites de edificación traseros sobre los que se aplican los parámetros de la ordenanza, propugnándose en algunos casos, retranqueos en fachada o patios de manzana al objeto de preservar ciertos jardines o masas arboladas al interior de las propiedades y que se protegen para mantener la fisonomía y la forma tradicional de ocupación en el Casco. Estos criterios respecto a las alineaciones de la edificación pretenden ser respetuosos con la típica ocupación del suelo presentes en la villa desde la época de su fundación manteniendo de esta manera algunas de sus características urbanísticas más importantes.

En lo que se refiere a las fachadas de los edificios catalogados, se considera importante mantener la disposición de huecos existente, aunque no se consideran definitivas por lo que debería ser posible realizar ciertas reformas sin alterar substancialmente la idea compositiva preexistente. Por ejemplo transformaciones de ventanas en puertas o viceversa, relocalización de huecos, etc. La inclusión de nuevas carpinterías o su sustitución en los edificios catalogados, se ha previsto de una manera genérica que se adecuen a los tipos presentes en el edificio, proponiéndose aunque de una manera indicativa la utilización de los modelos preexistentes que pudieran servir como referencia de diseño sin llegar a ser obligatorios. No obstante se considera que, en algunos casos, existen piezas de carpintería que distorsionan la unidad de las fachadas que por su diseño convencional o por el empleo de materiales no adaptados a la tónica general de la villa deberían corregirse.

No obstante en el caso de que se propongan nuevas carpinterías de mayor calidad constructiva y estética que no correspondan exactamente con los modelos tradicionales, de acuerdo a la Ordenanza Especial de Protección, la Comisión Asesora de Patrimonio previo Informe Técnico podrán establecer la viabilidad para su sustitución. En el caso de que se quieran realizar nuevas aportaciones de diseño de carpinterías, se prevé que deban ejecutarse según un modelo unitario para todo el conjunto de la fachada a renovar y manteniendo la estructura compositiva de huecos protegida.

Se considera que, como norma general, se pueden producir ampliaciones en altura sobre algunos edificios catalogados hasta llegar a la altura reguladora máxima, en el caso de que se quieran realizar y ello sea posible técnicamente, debiendo mantenerse la continuidad visual del tramo de fachada y la coherencia con la fachada preexistente, en lo que se denomina tradicionalmente como remonta. A su vez, en los planos de ordenación detallada, se señala la formalización del remate de cubiertas permitiéndose varias alternativas de acabado de cubiertas en 1, 2 o 4 aguas; asimismo, se considera factible la realización de antepechos de fábrica como remate de la fachada solo hasta los límites establecidos específicamente por la Ordenanza correspondiente. Las alturas de cornisa y coronación de cubiertas, en el caso concreto de cubiertas, deben considerarse siempre como máximas y en ningún caso como obligatorias para propiciar el ajuste que cada edificio pueda requerir.

La inclusión de nuevas carpinterías o su sustitución en los edificios catalogados se ha previsto que se adecuen a los modelos presentes en las fachadas, de tal manera que aquellos pudieran servir como referencia de diseño sin llegar a ser obligatorios.

Por último, los planos de Ordenación Detallada reflejan también los elementos patrimoniales catalogados incluyendo los ejemplares vegetales y jardines especialmente protegidos. En el caso de parcelas o zonas que el Plan considera que necesitan una concreción de desarrollo ulterior, éstas se señalan, a su vez, como sujetas a la redacción obligatoria de Instrumentos de Desarrollo referidos a Planeamiento, Gestión y Ejecución que son obligatorios y específicos, de acuerdo a los criterios establecidos en la Normativa Urbanística y el Anexo que la complementa. En esos casos, los Instrumentos de Desarrollo deberán obligatoriamente aprobarse previamente al inicio de cualquier tipo de intervención o actuación constructiva o de remodelación que se quiera ejecutar en sus ámbitos.

0.6.2.- Zonas de edificación previstas

Dentro del Suelo Urbano sobre el que actúa este Plan Especial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento prevén cuatro tipos de zona, las denominadas como

* Edificación Adosada	AD
* Edificación Aislada Intensiva	AI
* Casco Antiguo	CA

Respecto a la Edificación Adosada, el Plan Especial mantiene las determinaciones normativas y de aprovechamiento de las Normas Subsidiarias, incluyendo solamente nuevas condiciones normativas en lo que se refiere al tratamiento estético de la primera crujía de fachada.

En la zona consolidada como Edificación Adosada, se ha incidido en la definición precisa de la ordenación de la primera crujía de la edificación, aquella que esta en contacto más directo con el espacio urbano y que debe, por tanto, ser objeto de atención especial para preservar la imagen tradicional de la ciudad. En este caso, los criterios para la ordenación de este ámbito espacial no se han planteado inflexiblemente sino más bien permitiendo determinadas interpretaciones, variaciones y holguras que posibiliten la implantación de nuevas piezas arquitectónicas con facilidad sin por ello, transformar radicalmente la fisonomía urbana preexistente.

Atendiendo a lo anterior, tanto la edificación histórica y tradicional preexistente como las nuevas inserciones que en el futuro se puedan producir quedan ordenadas formalmente en lo que se refiere al primer cuerpo de fachada que se dibuja de manera concreta.

La Edificación Aislada Intensiva que se mantiene en las dos parcelaciones próximas a la Placeta y se permite en los sectores de Suelo Urbanizable, responderá por igual a los criterios normativos de este Plan y subsidiariamente a los definidos en las Normas Subsidiarias. Se establece una nueva condición que se refiere a la protección de la vegetación preexistente que se grafía en los planos de ordenación.

Las dos manzanas de Casco Tradicional definidas por las Normas dentro del Conjunto Histórico Artístico se refunden con las de Casco Antiguo reduciendo de esta manera, el conjunto de manzanas en un único tratamiento zonal.

En lo que respecta a las alineaciones de vial no se consideran obligatorias en la zona de Casco Antiguo, permitiéndose, en general, cualquier tipo retranqueos en planta. Por otra parte, es primordial el establecimiento de patios arbolados en fachada para mantener la imagen rural tradicional que existe en la actualidad, evitando una continuidad urbana indeseable.

Otro elemento de ordenación que incidiría en la misma línea, consiste en la protección del arbolado de porte existente, que la nuevas edificación deberá respetar en la mayoría de los casos de acuerdo a la Ordenanza de Protección establecida. La flora vascular autóctona está protegida por Ley específica por lo cual y en principio, Palmeras y Dragos deben mantenerse, incluso, dentro de las propiedades particulares.

0.6.3.- Los Equipamientos Públicos

Los Equipamientos existentes mantienen su calificación, incluyendo a la Iglesia de San Marcos, el Ayuntamiento, Centro Cultural, Consultorio, etc.

Como nuevas reservas para Dotaciones de Equipamiento se ha previsto la reserva de la trasera de la Casa del Prebendado Pacheco de tal manera que sea posible su ampliación en una superficie similar.

Además, se ha añadido a la parcela colindante frente a la Plaza de San Marcos al objeto de permitir su uso como equipamiento asistencial. En este caso es importante el mantenimiento de la mas arbolada preexistente que contribuye a configurar la imagen tradicional de este espacio urbano.

Otra reserva de suelo se ha efectuado en el camino de General Mola frente al Ayuntamiento para posibilitar su futura ampliación, así como garantizar una posible dotación de aparcamientos públicos en la zona central del Casco Histórico que compense las peatonalizaciones previstas en el entorno de la Plaza de San Marcos.

Por último, se ha incluido una casona situada en la Plaza de la Arañita dentro del conjunto de edificios a añadir a las dotaciones públicas.

En los sectores de Suelo Urbanizable situados dentro del Conjunto Histórico Artístico se prevé la localización futura de manzanas y parcelas con recomendaciones concretas de ubicación en cumplimiento de los estándares y cesiones mínimos previstos en el vigente Reglamento de Planeamiento.

0.6.4.- Previsión de Espacios Libres

El tratamiento general de los Espacios Libres existentes consiste en su inclusión en zonas peatonalizadas mas amplías. Es el caso de la Plaza de San Marcos que se peatonaliza parcialmente, incluyendo las calles de Federico Fajardo y General Mola. En este entorno se realiza una previsión de cambio de la pavimentación y el añadido de nuevos elementos de urbanización que supongan la eliminación del aparcamiento en las vías públicas.

Asimismo, el entorno de la Plaza de la Arañita tendría un tratamiento sensiblemente peatonal con la eliminación del aparcamiento en la calle, que se extendería al Camino del Naciente y hacia el Puente de Palo y el otro lado del barranco de Agua de Dios.

La Placeta y el Camino de Los Laureles quedarían también unidos peatonalmente repavimentando todo el sector de una manera unificada y eliminando definitivamente el aparcamiento en la calle. Los espacios laterales al Camino que se incluyen dentro de los sectores de Suelo Urbanizable deberán obligatoriamente considerarse como Espacio Libre dentro de los Planes

Parciales que los desarrollen, al objeto garantizar el mantenimiento y expansión del arbolado autóctono situado a ambos lados.

El jardín de la Casa de los Tacoronte se ha clasificado como Espacio Libre al objeto de preservar la actual masa arbolada existente que cuenta con especies de sumo interés. Se ha previsto que su superficie se incorpore al Suelo Urbano de acuerdo a la clasificación efectuada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Asimismo, la reserva de los bordes del Barranco de Agua de Dios constituye otra dotación importante para zona verde. Estos márgenes deberán tratarse específicamente con un Plan Especial o Estudio de Detalle concreto que ordene y facilite la protección del conjunto arqueológico existente en este punto.

Otros Espacios Libres previstos son aquellos que comprenden ambos márgenes de la carretera TF-121 a su paso por Tegueste. Constituyen varias bolsas de suelo que han surgido como resultado de la rectificación de la carretera que tuvo lugar en los años 80.

Por último, se ha reservado una gran extensión de la finca Los Remedios para su mantenimiento como superficie agrícola para lo que se propone su desclasificación como Suelo Urbanizable o en todo caso, su inclusión como Espacio Libre del Plan Parcial que desarrolle este sector.

Como complemento se ha previsto también el arbolado de determinadas calles, lo cual puede acometerse con la ampliación de algunas aceras que no son absolutamente imprescindibles para la circulación rodada. Es el caso de las calles del Prebendado Pacheco, Esperanto y trasera de La Placeta. En este último caso, al objeto de homogeneizar el fondo edificado de este espacio urbano tan significativo para el Casco de Tegueste.

Un tratamiento arbolado similar se prevé para el conjunto de todas las calles a ejecutar en los sectores de Suelo Urbanizable comprendidos dentro del Casco Histórico y sus bordes con el suelo rústico y otras áreas libres de edificación.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap.07.- La protección de los elementos patrimoniales y ambientales

0.7.1.- Edificios y construcciones de interés cultural

La villa de Tegueste cuenta con uno de los Conjuntos Histórico-Artísticos rurales más interesantes del archipiélago canario, no solo compuesto por varias

decenas de edificios de interés patrimonial, sino también por una conformación en la que han permanecido hasta nuestros días, las trazas y características de las tradiciones rurales tan usuales en el pasado territorial del archipiélago.

La realidad física actual del Casco Histórico de Tegueste refleja la incidencia de los procesos de transformación urbana que tanto han modificado el paisaje insular en las últimas décadas. Tegueste se caracteriza por la permanencia de un patrimonio arquitectónico modesto que se mantiene en bastante buen estado, a pesar del abandono sufrido en las últimas décadas y que sin embargo se complementa con la presencia de importantes espacios libres de carácter rural y una abundante vegetación arbolada. Es debido a lo anterior que los espacios urbanos de la ciudad, sus plazas, calles y jardines también presentan un buen nivel de calidad ambiental que lo convierten en uno de los núcleos habitados de mayor interés ambiental dentro de la isla de Tenerife.

Las medidas realizadas para su protección desde la legislación del patrimonio y la ordenación urbanística vigente hasta la fecha en lo que se refiere al Casco Histórico han intentado desde diversas perspectivas la salvaguarda de los elementos construidos presentes. En primer lugar, la declaración en 1984 y posterior declaración en 1986 del Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural para la Comunidad Autónoma Canaria.

Esta declaración ha significado una primera medida protectora para garantizar la conservación de este casco histórico. Actualmente, y como resultado de la declaración, la Comisión del Patrimonio Insular dependiente del Cabildo de Tenerife ejerce una función tutelar y evacua el preceptivo informe sobre cualquier intervención que se pretenda realizar en el casco de Tegueste.

A partir de Junio de 1999 se cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente y que constituyen el único planeamiento vigente en el municipio. En este documento se incorporaba un Catálogo complementario de elementos de interés cultural que señaló un conjunto de edificios, espacios y elementos que se encuentran dentro de la villa y que cuentan, por tanto, con una protección específica. Este Catálogo necesita de una revisión para precisar el alcance de la protección, así como la incorporación de importantes elementos vegetales que precisen de una definición concreta.

Este Plan Especial avanza en el proceso de perfeccionamiento de las medidas protectoras ya existentes, respecto a las que se pretende completar sus determinaciones y acompañar medidas que estimulen la reactivación y el mantenimiento de la edificación histórica para conseguir la conservación integral de este Conjunto Histórico Artístico. El Plan responde a los requerimientos que a tal efecto determina la nueva **Ley 4/99** de 15 de marzo **del Patrimonio Histórico**

de Canarias, cumpliendo con el contenido básico al que hace referencia su **Art. 31**.

Este Plan Especial pretende, pues, redefinir un nuevo Catálogo de Elementos Protegidos del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste como instrumento complementario al Plan y con estructura de documento independiente de acuerdo a los **Arts.31.2 y 86** de la **LPHC** y **RP** respectivamente, donde no solo se describa nominalmente las características de los elementos protegidos sino que también se reflejen individualizadamente por fichas, la descripción de planos y fotografías que acaben de completar la identificación de cada uno de ellos.

Dentro de cada ficha se establece, además, la catalogación asignada con referencias a los elementos de distorsión, las condiciones generales y particulares para las obras permisibles referentes al elemento.

Por otra parte, el Catálogo complementario del Plan Especial va a incluir una relación de aquellas piezas singulares presentes dentro de la trama urbana, tales como fuentes, monumentos, etc. así como los elementos vegetales de interés que signifiquen una aportación a la configuración urbana de la ciudad, tales como jardines, árboles relevantes, alineaciones, etc.

0.7.2.- Elementos vegetales protegidos

Dado el carácter peculiar del casco histórico de Tegueste se ha tenido una especial consideración con la protección de sus elementos vegetales más significados.

Entre ellos, habría que destacar en primer lugar, los conjuntos arbolados y jardines relevantes como es el caso del entorno de la Plaza de San Marcos y los jardines privados que la circundan por el oeste y el ámbito del Camino de Los Laureles y la Casa Tacoronte.

Se han inventariado el conjunto de Dragos y Palmeras que tienen ya un porte destacable, por cuanto están protegidos legalmente por mandato específico.

Asimismo, se han catalogado otros elementos vegetales que contribuyen notablemente al carácter rural de este núcleo poblacional

0.7.3.- Catalogación y niveles de protección

La experiencia desarrollada por este Equipo Redactor en otros centros históricos de la isla de Tenerife como la Laguna y Tacoronte, junto con la innumerable casuística y los múltiples problemas suscitados en la concesión de Licencias de Obras en los entornos tradicionales que actualmente se conoce, han

llevado a considerar la necesidad de simplificar la estructura de catalogación habitual.

El Catálogo desarrollado junto con la Ordenanza Especial de protección del Patrimonio que lo complementa, pretenden ser, a su vez, coherentes con el tipo de propuestas ya avanzados en el documento homónimo existente, complementario a las Normas Subsidiarias y que se refiere fundamentalmente a aquellos edificios que se encuentran fuera del casco histórico. Asimismo las categorías de protección se ajustan a las definidas en el Art. 45 de la *LPHC*.

La propuesta de Catalogación que se plantea define cuatro categorías de protección atendiendo al interés que los distintos elementos a proteger puedan ofrecer. Estas categorías responderían a las siguientes denominaciones:

- **PROTECCIÓN INTEGRAL**
- **PROTECCIÓN PARCIAL**
- **PROTECCIÓN AMBIENTAL**

La **protección INTEGRAL** actuaría sobre aquellos edificios de Tegueste que se considera que cuentan con un valor arquitectónico claro, cuya tipología general refleja de manera fidedigna las características de la tradición vernácula canaria presente en la arquitectura local, así como elementos que por su interés y contribución formal deben conservarse y, por tanto, mantener, en su totalidad, su actual configuración tanto volumétrica como formal y tipológica.

La protección Integral se refiere por ello, a aquellos inmuebles que están declarados Bienes de Interés Cultural o representan piezas insustituibles dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

La **protección PARCIAL** se extiende a inmuebles que pueden modificarse manteniendo algunos de sus elementos originales. Esta categoría se ha subdividido en dos, la protección **Estructural** y la **Frontal**.

Los elementos catalogados como de protección **Estructural** se refieren a edificios que cuentan con la característica configuración en patio de la tipología arquitectónica tradicional. En ella existe normalmente un primer volumen a fachada compuesto por un zaguán y varias estancias laterales, así como una escalera trasera pegada a ese primer cuerpo en el caso de edificios de varias plantas. En general, comprendería a aquellos edificios cuyas partes más antiguas son anteriores al siglo XVIII, incluyendo casas terreras, casas granero y sobradas, así como otras piezas de arquitectura culta de estilo barroco, neoclásico o historicista.

Los elementos a conservar por su valor comprenderían tanto a las fachadas exteriores e interiores, como a los patios y escaleras principales, forjados y artesonados de madera, piezas singulares de carpintería, además del

arbolado de porte significativo y otros elementos de jardinería presentes dentro de las propiedades y que hayan sido detectados de una manera fidedigna.

La protección **Frontal** intervendría sobre aquellos edificios en los que su valor se limita a los elementos que conforman su relación con el espacio público, calle o plaza, a través de la fachada y en todo caso, del volumen situado en la primera crujía de edificación, limitándose los elementos a proteger a este entorno exterior.

Esta categoría de protección tiene por objeto el mantenimiento de la unidad y el orden visual de la ciudad, garantizando aquel paisaje urbano tan característico del Casco Histórico de Tegueste.

Los edificios a los que se refiere la protección Ambiental pueden pertenecer tanto a arquitectura tradicional canaria como arquitectura clasicista o de corte ecléctico característica de comienzos del siglo XX.

La **protección AMBIENTAL** se extiende a aquellos elementos no arquitectónicos que tienen un interés particular dentro de la memoria colectiva de la villa de Tegueste y que contribuyen también a la conformación de la actual morfología urbana, entre los que cabría señalar algunas construcciones como muros, portadas, fuentes, calvarios, etc. La protección Ambiental se ha subdividido a su vez en tres categorías de protección **Vegetal, Recintos y Singular**.

La protección **Vegetal** actuaría tanto sobre aquellos elementos vegetales significativos, tales como árboles de interés, palmeras, etc. Los **Recintos** protegidos se refieren a jardines de interés, alineaciones vegetales, etc mientras que la protección **Singular** se extiende a otros elementos puntuales tales como construcciones y piezas de mobiliario urbano con un valor específico, restos de muros, calvarios, fuentes, cruces etc.

Aunque su valor artístico pudiera ser discutible, en algunos casos, la protección **Ambiental** contribuye a la definición de la imagen urbana, representando un interés etnográfico claro.

En el caso de zonas muy caracterizadas por un ambiente singular la protección de **Recintos** actúa de una manera genérica y en la que no se protege tanto unos elementos concretos como el conjunto del ambiente creado a lo largo de los historia de este entorno tradicional.

0.7.4.- Estructura del catálogo complementario

El Catálogo de Elementos Protegidos complementario a este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tegueste se ha estructurado mediante un fichero pormenorizado de los edificios y elementos singulares protegidos. Este fichero recoge información sobre cada pieza de interés

patrimonial así como las condiciones particulares normativas que inciden sobre el mismo.

El sistema de fichero del Catálogo se ha organizado mediante una ficha relativa a cada elemento protegido. En la misma se ha plasmado una cierta descripción sobre sus características actuales y asimismo, se concretan las condiciones normativas definidas para su protección.

Cada ficha contiene los siguientes apartados:

- * Situación y características
- * Vinculación actual y valoración
- * Identificación fotográfica
- * Emplazamiento y plano de planta

El apartado de características incluye una descripción pormenorizada del inmueble o elemento, que incluye su dirección y denominación, su referencia catastral y superficie de parcela si los tuviera. Asimismo se hace una referencia al tipo edificatorio, estilo de fachada y sistema constructivo en el caso de los edificios.

La ficha refleja información gráfica referente al plano de situación en el Casco Histórico, plano de planta, y fotografía exterior. Por último se establece una valoración del inmueble desde un punto de vista cultural y la vinculación actual si la tiene.

El apartado de catalogación establece el grado de protección establecido, el tipo de elementos protegidos y las intervenciones permitidas con referencia a la ordenanza específica.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. 08.- La actuación en la red viaria

0.8.1.- La ordenación general de la red viaria

Los problemas generados por el tráfico son relativamente sencillos en el caso del Casco Histórico de Tegueste. Ello se debe a la escasa incidencia de los usos comerciales en su interior, la baja densidad edificatoria y la gran presencia de espacios libres generados por una forma de ocupación del suelo de tipo rural.

Estas características urbanas han mantenido a Tegueste como un remanso de tranquilidad y buen ambiente en comparación con otros lugares más congestionados de la isla de Tenerife.

No obstante, existen evidentemente algunos problemas menores de ajuste que requieren de una cierta intervención de reforma viaria al objeto de mejorar la funcionalidad de la trama urbana ya existente.

Estos problemas de estructura que requieren de algún tipo de atención en Tegueste se pueden clasificar en tres grandes temas: las alternativas al tráfico de paso, la reordenación interior de la red viaria y la peatonalización parcial del núcleo central.

En lo que respecta al tráfico de paso, el volumen de tráfico en dirección a la zona de Bajamar y Valle de Guerra no es muy importante en líneas generales puesto que es un tráfico cuyo origen y destino está dentro de la misma comarca. La vía de acceso principal es actualmente la carretera L-828 que desvía, en gran medida, el tráfico de paso en dirección hacia el Socorro, siendo éste el acceso más rápido desde y hacia la Autopista TF-1. Actualmente este tráfico de paso no está originando problemas excesivamente notorios en el área del Casco Histórico ya que discurre colateralmente, quedando protegido por las fincas situadas entre medio.

No obstante y desde una perspectiva general, las Normas Subsidiarias estudiaron unas posibles alternativas de variante para limitar este flujo de vehículos y sacarlo definitivamente del entorno histórico del núcleo urbano. Para ello, se consideró la posibilidad de realizar dos soluciones de variante, una hacia el Noreste por el Naciente y la ladera del Parque Rural de Anaga y otra hacia el Sureste siguiendo la topografía natural bajo el Cementerio. Este esquema de posibilidades que se había venido definiendo por el planeamiento general de Tegueste en los últimos años, finalmente fue desechado al no existir un criterio claro al respecto de la Dirección General de Carreteras regional lo que ha

supuesto en la práctica la opción por el reforzamiento de la actual vía que estructura al valle de Tegueste, la carretera TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo.

Por ello, para el diseño de sus márgenes a su paso por la zona del Casco Histórico se ha buscado separar netamente el tráfico de largo alcance de aquel que tiene un origen y destino local. Ello supone que la carretera TF-121 es la única vía de acceso comarcal y para ello se debe reestructurar en sus bordes, restringiendo el acceso a solo dos nuevos nudos que se proponen. Uno coincidente con la calle principal actual, Prebendado Pacheco y otro que articule la conexión con el área de equipamientos que en torno al Campo de Fútbol se viene consolidando en los últimos años.

0.8.2.- Propuestas generales de tráfico

En lo que se refiere a criterios generales, se ha definido un tratamiento genérico para el viario existente aumentando en general el espacio destinado a aceras, de acuerdo a los esquemas avanzados por las Normas Subsidiarias.

En este sentido, se considera al Casco Histórico de Tegueste como un sector muy consolidado al que no debe añadirse muchas nuevas propuestas de vías.

Por otra parte, se ha buscado la potenciación de las vías que tienen una continuidad urbana mayor como las calles de Los Pobres y La Audiencia que se prolongarían hacia el Este con una nueva vía que bordearía el Barranco de Agua de Dios.

El tratamiento de las nuevas vías se ha estudiado buscando su arbolado y la ampliación de aceras, de tal manera que se defina un espacio urbano unitario apropiado al carácter rural del núcleo y de acuerdo a las visuales que se puedan producir desde la carretera en su recorrido de paso.

En cuanto a los criterios adoptados para la peatonalización de determinadas calles del Casco Histórico de Tegueste, se ha buscado el establecimiento de itinerarios que conecten las distintas plazas y zonas intentando trabar las partes más antiguas, así como con aquellas que podrían desarrollarse en los próximos años.

Este conjunto de calles que se peatonalizan se plantean dentro de la perspectiva de que puedan ser usadas eventualmente para el acceso de vehículos de residentes también. Es decir, se prevé el tráfico atenuado en aquellas calles que por contar con unas secciones mínimas puedan servir para facilitar la accesibilidad a las viviendas existentes.

Asimismo, se ha estudiado la provisión de una reserva de aparcamientos suficiente que facilite el acceso y el uso del Casco Histórico impidiendo problemas de ocupación de la red viaria.

0.8.3.- Calles de tránsito rodado

En el área del Casco Histórico se ha considerado un sistema principal de acceso local compuesto por las calles existentes de la Audiencia y su prolongación por la calle de Los Pobres, Calvo Sotelo- General Franco- El Tejar y Prebendado Pacheco. Para ellas, se ha previsto una superficie destinada a vehículos de 9 mts de ancho como mínimo, de tal manera que se permita la circulación en doble dirección y una banda de aparcamiento lateral.

En el caso de las vías estructurales en la zona donde se concentran los nuevos Equipamientos su sección se ha estudiado de 15 mts. para garantizar la circulación en dos direcciones así como el arbolado de sus aceras.

Las vías interiores de las posibles urbanizaciones en la zona del Camino de Los Laureles se han grafiado de 12 mts. como mínimo para garantizar una banda de circulación, franja de aparcamiento y aceras arboladas.

En el resto de calles existentes y de nueva creación destinadas al tránsito rodado dentro del área del Casco Histórico se han previsto secciones mínimas de 9 mts. en aplicación de los criterios normativos establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Las vías que este Plan propone peatonalizar son aquellas que cuentan con secciones inferiores a 6 mts., acaben en fondo de saco o sean subsidiarias de los entornos de la Plaza de San Marcos o de la Arañita. Asimismo, el camino de Los Laureles, que ya es peatonal se propone su prolongación con este tratamiento hasta englobar a la Placeta.

En el área urbana del Casco Histórico las calles que permanecen para la coexistencia del tráfico rodado y peatonal sobre aceras serían las siguientes:

- * Calle de La Audiencia
- * Calles de Calvo Sotelo-General Franco
- * Calle de Jesús Cedrés Melián
- * Camino del Tejar
- * Camino de Las Manzanas
- * Camino del Drago

- * Calle del Prebendado Pacheco
- * Calle del Carmen
- * Calle Esperanto
- * Calle Nueva
- * Calle del Rubiante
- * Calle del Clavel
- * Calle de Guillama
- * Camino de Las Asuncionistas
- * Camino Viejo
- * Camino de Belloteros

Asimismo, se propone una serie de nuevas calles que rematarían la estructura urbana existente, tales como

- * Prolongación de la Calle de La Audiencia
- * Apertura de Jesús Cedrés entre La Audiencia y G. Franco
- * Prolongación de Jesús Cedrés hacia el Camino de Belloteros
- * Prolongación de General Mola hacia la carretera TF-121
- * Puente de Conexión con el Camino de las Manzanas
- * Nueva paralela a la Calle de El Carmen
- * Vía de Borde del Barranco de Agua de Dios
- * Prolongación del Camino de Los Laureles hacia el Norte
- * Prolongación hacia el Este del Camino de Belloteros

En las nuevas áreas urbanizables que se encuentran dentro del recinto delimitado como Conjunto Histórico Artístico se ha previsto la ejecución de calles en fondo de saco en su contacto con el Camino de Los Laureles, de tal manera que se preserve claramente este entorno que es una pieza histórica fundamental ya que viene siendo utilizado como tal desde la época de los primitivos pobladores de la zona.

El tratamiento de los bordes del Camino pretende la conservación de las maltrechas especies vegetales existentes y su reforzamiento con la reserva de franjas verdes a ambos lados con un ancho mínimo superior a 10 mts.

0.8.4.- Áreas a peatonalizar y aparcamientos alternativos

Tal como se señalaba antes las zonas principales a peatonalizar comprenderían a los puntos más antiguos del Casco Histórico, así como el conjunto de aquellas calles que tengan unas secciones inferiores a los 8 mts.

Un primer recinto peatonal sería el comprendido por la Plaza de San Marcos y las calles de Federico Fajardo, Calvo Sotelo, General Franco y General Mola que constituye el lugar donde se ha situado históricamente el pequeño corazón administrativo de este municipio, alrededor de su Ayuntamiento. La peatonalización de este sector se debería realizar manteniendo el tráfico de paso generado por las calles del Prebendado Pacheco y General Franco.

Esta propuesta de reordenación del tráfico que en cierta medida se ha iniciado con la repavimentación ejecutada de la Plaza frente a la Iglesia deberá complementarse en el futuro con la construcción de un aparcamiento para 100 plazas como mínimo aprovechando la parcela frente al Ayuntamiento que se reserva para Dotación Públicas.

Un segundo sector a repavimentar y peatonalizar sería el que partiría de la Plaza de la Arañita y que cruzando el antiguo Puente de palo engloba a las calles de Magdalena y Ginoria. Para la peatonalización de la zona de la Arañita que es el núcleo fundacional de Tegueste habría que realizar un pequeño puente que enlazara con el Camino de las Manzanas para garantizar un acceso alternativo a la zona del Naciente.

El cierre de esta zona sería relativamente sencillo, manteniendo el acceso a los vehículos de residentes y realizando una repavimentación y rediseño de las rasantes y secciones de las calles existentes para incentivar su uso peatonal.

Un tercer recinto a mejorar sería el que comprende el Camino de Los Laureles y su prolongación hasta la Placeta con lo que se garantizaría un buen acceso peatonal hacia y desde la zona de equipamientos en la que está situado el Instituto, Campo de Fútbol y los futuros equipamientos que se prevén.

En lo que se refiere al tratamiento de las pequeñas parcelaciones alrededor de la Placeta que cuentan con sendas calles en fondo de saco, se considera que podrían reconvertirse en recintos semipeatonalizados simplemente con un tratamiento de pavimentos que elimine las aceras y permita el acceso rodado solo a residentes.

Por último se ha previsto la creación de un eje peatonal paralelo a la Calle de La Audiencia que delimite claramente el área susceptible de edificarse y garantice el acceso y protección hacia el área arqueológica del Barranco de Agua de Dios. Este sector merecería de una actuación conjunta para su limpieza, preservación y puesta en valor como entorno original del asentamiento aborigen de Tegueste. Este eje peatonal se conecta con la citada calle mediante paseos transversales que se sitúan en los límites de las propiedades y aprovechando pequeñas serventías ya existentes

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

0.9.1.- La mejora de las infraestructuras dentro del Casco Histórico

En lo que se refiere a las Redes de Infraestructura se considera que no es un cometido esencial de este Plan Especial su ordenación por cuanto los mecanismos habituales para su diseño y trazado responden a otras iniciativas dependientes de compañías específicas como es el caso de la Red de Baja Tensión y Alumbrado Eléctrico o Telefonía. En el caso de las redes de Abastecimiento de Aguas, Riego y Saneamiento se ejecutan a partir de criterios emanados de otros planeamientos sectoriales como el Plan Hidrológico Insular entre otros o los criterios específicos de la Compañía que tiene la concesión del suministro.

En todo caso, se incluye dentro de la documentación del Plan, los esquemas de las redes correspondientes que son de una exclusiva responsabilidad municipal, tal como se han venido ejecutando y las posibles conexiones necesarias para las nuevas vías previstas.

No obstante, para aquellas zonas en las cuales se propone su peatonalización y mejora de pavimentos, los Proyectos de Urbanización deben considerar la realización de canalizaciones conjuntas que clarifiquen las acometidas a las distintas parcelas definitivamente, evitando así la continua apertura de zanjas y reformas a las que se suele asistir con excesiva frecuencia en los ámbitos urbanos.

Se propone para ello la implantación en las calles de galerías técnicas de un tamaño adecuado. En este sentido, sería recomendable llegar a algún tipo de acuerdo con las compañías suministradoras y otros operadores de servicios para establecer el tipo de sección adecuada. Un tamaño factible podría estar entre los 1100 y 1600 mms. de sección localizada en el eje de la calle tal como ha sido estudiado dentro de las iniciativas sectoriales del Programa Eureka de la Comunidad Económica Europea.

En una galería de este tipo se podría coordinar razonablemente la disposición de prácticamente todas las redes, Abastecimiento de Aguas y Riego, Suministro Eléctrico y Alumbrado, Telefonía, nuevas infraestructuras de telecomunicaciones, etc. permitiendo su registro mediante las arquetas apropiadas colocadas solamente en el eje de la calle para el acceso del personal o mediante autómatas de inspección.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap. 10.- La gestión del Plan Especial

O.10.1.- Iniciativa del Plan

El presente Plan nace a iniciativa del Ayuntamiento de Tegueste que por tanto, debe liderar las futuras intervenciones y obras de las cuales se hace una descripción pormenorizada en este documento de planeamiento.

No obstante, muchas de las acciones urbanísticas previstas pueden y deben gestionarse y financiarse desde la intervención de otros entes intervinientes. En particular, otros departamentos de la administración pública con mayor capacidad de gestión y la iniciativa privada en el mantenimiento y rehabilitación del patrimonio edificado de carácter residencial. Un precedente de esto último es la magnífica intervención que ha supuesto la remodelación de la Plaza de San Marcos, obra del Cabildo Insular de Tenerife financiada con cargo a su Programa de Actuación en el Patrimonio Histórico.

En lo que se refiere a las grandes inversiones en infraestructura es evidente que la iniciativa la debe tener la Consejería de Obras Públicas del Gobierno Autónomo a través de su Dirección General de Carreteras. El Gobierno Autónomo a través de sus distintos departamentos puede acometer también algunas de las propuestas señaladas en el presente Plan como es el caso de la depresión proyectada de la Carretera TF-121 de La Laguna a la Punta del Hidalgo que debería comprender además el ajardinado de sus márgenes.

Otro tipo de obras de rango más puntual debe acometerse desde el Cabildo Insular a través de sus distintos Planes de inversión, algunos de los cuales ya están comprometidos en la realización de determinadas transformaciones previstas en este Plan Especial.

El resto de obras de urbanización y algunas reformas puntuales puede abordarse desde la propia corporación municipal a través de sus presupuestos ordinarios anuales en un período de 8 años, tal como se prevé en la programación que se ha realizado.

La asignación de la gestión y ejecución de las propuestas así como la concreción de los organismos que podrían implicarse se describe en detalle en el documento del Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero que acompaña a este Plan Especial.

O.10.2.- Sistemas de Ejecución

La gestión de este Plan deberá adecuarse a las previsiones y criterios de la nueva *LOTENC* que en su **Art. 88** y siguientes establece los Sistemas de Ejecución aplicables, tanto públicos y privados.

Dado que en el ámbito del Plan coexisten áreas de Suelo Urbano Consolidado con Sectores de Suelo Urbanizable no Ordenado los Sistemas de Ejecución previstos son varios. Primordialmente serán de naturaleza **Privada**.

El procedimiento de gestión y para la ejecución en Suelo Urbanizable será el de **Compensación** aunque dado el carácter de propiedad única del Sector Surz nº 1 Los Remedios es admisible el de **Concierto**, en ese caso.

En Suelo Urbano se ha previsto el desarrollo mediante **Recintos de Urbanización Obligatoria**, dado el escaso tamaño de las nuevas intervenciones propuestas. En estos casos se ha considerado apropiado actuar por la vía del Sistema de **Concierto**.

La iniciativa para realizar determinadas Dotaciones puntuales, es la del Sistema de **Expropiación** que se utilizará en determinados **Ámbitos de Obtención Directa**.

O.10.3.- Otros mecanismos de desarrollo de la ordenación

El Plan prevé que también se pueda desarrollar mediante acciones puntuales en Suelo Urbano en la forma de ejecución más básica que define la vigente *LOTENC*, las obras ordinarias que se consideran a todos los efectos como Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

Los **Recintos de Urbanización Obligatoria** y los **Ámbitos de Obtención Directa** se consideran a estos efectos como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, señalándose expresamente en el Plan. En algunos casos se prevé su tramitación y financiación directa a través de los Presupuestos Anuales de la propia Corporación Municipal, ajustándose a lo previsto en el Art. 145 de dicha ley que señala:

- 1. Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.*
- 2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*
 - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
 - b) Expropiación.*
 - c) Ocupación directa.*
- 3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.*

No obstante, se han previsto otras acciones que se consideran como **Obras Ordinarias** relativas a reurbanización de calles, ejecución de parques y jardines y construcción de Equipamientos Públicos.

Las **Obras Ordinarias** incluye al grueso de obras de urbanización y dotaciones definidas en el Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

Fuera de este Plan Especial, las Normas Subsidiarias de planeamiento también prevén un Plan Especial complementario y es el que deberá estudiar el diseño y adecuación del cauce del barranco de Agua de Dios en la denominada zona arqueológica de Los Cabezasos.

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cap.- O.11.- Evaluación de las consecuencias ambientales

O.11.1.- Caracterización de los efectos ambientales afectados

Las obras de urbanización y edificación que proyecta este Plan Especial de Ordenación y Protección no afectarán significativamente a las características climáticas, salvo en lo que se pueda referir a determinados microclimas urbanos ya existentes que en todo caso, no sufrirán procesos radicales de transformación.

No se prevén alteraciones de relieve o topografía importantes. El único elemento a destacar serían las intervenciones propuestas para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable en el ámbito de Los Laureles, para los que se pretende un mínimo movimiento de tierra y en todo caso un arbolado extensivo de sus calles y espacios ajardinados privados con lo cual su impacto paisajístico quedará mitigado. Por ello, la urbanización y edificación afectará mínimamente a los suelos naturales y en aquellos de cultivo que se puedan incorporar al proceso urbanizador, la capa de tierra vegetal deberá reutilizarse en las nuevas áreas ajardinadas que el Plan ha definido. Podría ser el caso de los espacios libres colindantes con el Camino de Los Laureles.

Otro ámbito que tendrá una intervención notable será el conjunto de márgenes de la Carretera TF-121 a su paso por el Casco Histórico de Tegueste. En este punto se plantea el arbolado continuo de ambas márgenes mediante unas pequeñas ramblas.

Asimismo, el Barranco de Agua de Dios requiere de un estudio detallado específico que suponga una reordenación de sus márgenes, la corrección del problema que supone el conjunto de traseras de los edificios existentes y la puesta en valor de los valores arqueológicos posiblemente existentes. No obstante, aquellos sectores de los márgenes más amenazados por la edificación indiscriminada se han calificado como Espacios Libres a arbolado y ajardinar como primera medida de restauración ambiental.

En todo caso, los escombros y restos que por las obras de urbanización o edificación se puedan producir deberán ser trasladados a vertedero autorizado existente en la comarca de Valleguerra y Tejina.

Tampoco se afecta a la vegetación natural preexistente que se conserva en la zona del camino de Los Laureles y las Márgenes del Barranco de Agua de Dios. En todo caso los proyectos concretos a realizar deben comprobar estos extremos y la salvaguarda de la flora no catalogada y que pueda presentar algún tipo de interés.

Respecto a los espacios rurales que están dentro del conjunto histórico artístico se pretende la conservación parcial de sus trazas agrícolas y de los usos precedentes. Por ejemplo en el caso de la finca Los Remedios que las Normas Subsidiarias califican como sector de Suelo Urbanizable se propone la conservación de la mitad de su superficie aproximadamente, para restaurar los aprovechamientos agrícolas y de esa manera conservar el tipo de visión o paisaje tradicional que se tenía sobre el centro histórico de Tegueste, en torno a la Iglesia de San Marcos. Al mismo tiempo se podría intentar la creación en este punto de un pequeño parque agrológico que permitiera la estabilidad económica de este sector mediante la implantación de usos educativos ligados a las prácticas agrícolas tradicionales como plantaciones de cereales, pequeña granja de animales, etc.

La posible incorporación futura de las dos áreas de Suelo Urbanizable en torno al Camino de Los Laureles se ha considerado desde una perspectiva de garantizar su baja densidad y mediante el establecimiento de medidas que atenúen su implantación al mantenerse dentro del área de respeto del presente recinto Histórico-Artístico. La afección al paisaje desde una perspectiva lejana se pretende mejorar mediante las correspondientes previsiones normativas definidas y el diseño específico de los trazados y la ordenación en general que se considera vinculante. Asimismo, se prevé que el conjunto de ambas urbanizaciones se trate con una plantación de arbolado masiva que atenúe su presencia en el paisaje.

. No obstante, la ejecución de las urbanizaciones citadas requerirá los respectivos Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes que deberán considerar los problemas ambientales que susciten, proponiendo los análisis y medidas particulares que correspondan.

O.11.2.- Análisis de alternativas de planeamiento

Al tratarse de un Plan Especial que ordena un recinto urbano incoado como Bien de Interés Cultural, pocas alternativas al planeamiento podían existir. Las únicas alternativas que se podrían plantear consistirían en las siguientes:

- 1.- Realización exclusiva de un Catálogo de Elementos de Interés Cultural
- 2.- Incorporar además del Catálogo otras medidas urbanísticas que mejoren la funcionalidad y el ambiente urbano preexistente.

La primera conduciría a una protección aparente de la arquitectura y otros elementos de interés patrimonial, si bien la ausencia de medidas concretas que incentiven su mantenimiento puede conducir a una degradación paulatina de los bienes a los cuales se pretende proteger.

Por ello y ante la alternativa, parece más correcto optar por la segunda posibilidad que aparte de la propuesta de mejoras posibilita la corrección de algunos efectos ambientales negativos.

O.11.3.- Descripción de las medidas correctoras previstas

En lo que se refiere a la implementación de medidas concretas para la reducción de los efectos negativos de la ordenación sobre el paisaje y el medio ambiente en cumplimiento del epígrafe **a)** del **Art. 13** del **RCA**, se han contemplado acciones sobre la red de comunicaciones, la protección de los elementos del patrimonio histórico y correctoras sobre los efectos ambientales.

Las acciones sobre la red de comunicaciones se han centrado en la mejora ambiental de la futura reforma de la carretera TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo, así como el estudio preciso de su conexión con la trama del Casco Histórico, arbitrándose para ello propuestas de arbolado y ajardinamiento en sus márgenes, acometidas y nuevas conexiones. Con ello, se pretende atenuar el posible impacto sobre el territorio colindante a la ciudad.

Asimismo, se ha propuesto la protección, mediante un artículo específico de la Normativa, de las extensiones arboladas existentes dentro del Casco Histórico, tanto en lo que se refiere a los espacios libres existentes como a la salvaguarda de las huertas existentes en los interiores de manzana.

Además, se propone una serie de mejoras en la conexión de los accesos principales con las redes viarias interiores proponiendo la peatonalización de una parte de la zona planeada.

En cuanto a la protección de los elementos del patrimonio histórico, este es uno de los objetivos primordiales de este Plan de Protección por lo que sus medidas constituyen una parte muy amplia del contenido de este instrumento de planeamiento. En particular se ha procedido a la elaboración de un extenso Catálogo de Edificios Protegidos así como, la protección concreta de aquellos elementos singulares de vegetación, mobiliario urbano, etc. que se han considerado fundamentales dentro del área.

En lo referente a las medidas correctoras de los efectos ambientales, se ha considerado que estos son mínimos por cuanto las propuestas que desarrolla este Plan apenas van a suponer movimientos de tierra o modificaciones substanciales de las condiciones ambientales que existen en la actualidad dentro del ámbito de la ciudad histórica. Por otra parte, se ha propuesto la utilización de materiales y soluciones técnicas para la nueva urbanización y construcción, concordantes con las existentes.

Por otra parte, la atenuación que se propone, del tráfico rodado en una parte del Casco Histórico va a contribuir en gran medida a la eliminación de ruidos y humos en esta zona, un problema de una cierta envergadura en la actualidad que incide en la calidad ambiental de esta zona del municipio de Tegueste.

De acuerdo al **Art. 14** del **RCA** se han contemplado una serie de datos y aspectos específicos con incidencia en el análisis ambiental dentro de la documentación elaborada.

En particular, la Memoria y los Planos de Información Urbanística contempla una serie de elementos de información que se han estructurado desde un encuadre más amplio que la estricta zona sujeta a la ordenación. El encuadre comarcal ha contemplado sus características geográficas más relevantes en lo que se refiere a topografía y vegetación que pueda tener una especial incidencia sobre el área del Plan.

Asimismo, la Memoria y Planos de Ordenación engloban una serie de propuestas de mejora ambiental para el área del Casco Histórico, realizándose acciones tendentes a la protección de aquellos elementos ambientales más significativos. En particular, los Planos de Zonificación y Ordenación Detallada realizan una evaluación de las piezas y elementos que deben mantenerse desde esta perspectiva ambiental.

Como complemento de la ordenación, acompaña al Plan un Catálogo de Elementos de Interés Patrimonial donde se establece la protección específica de los Bienes Inmuebles declarados como de Interés Cultural y otros que contribuyen a conformar la estructura y el ambiente de la ciudad. Asimismo se catalogan una serie de elementos vegetales de interés tales como especies protegidas, jardines de interés, alineaciones de arbolado, etc. contribuyendo con ello a la salvaguarda de las características ambientales del Casco Histórico.

En lo que se refiere a las ordenanzas, se han desarrollado apartados específicos para la mejora ambiental. En especial, los capítulos referentes a las mejoras para la accesibilidad a las áreas urbanas y los edificios, la protección de los elementos de interés patrimonial y el mantenimiento de los espacios libres y áreas ajardinadas.

Tegeste, otoño de 2001