

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

F. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Título 7. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN-----	2
CAPÍTULO SEGUNDO: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO-----	5
CAPÍTULO TERCERO: PATRIMONIOS HISTÓRICOS ESPECÍFICOS -----	14

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1.1. **Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de San Cristóbal de La Laguna**

1. El Patrimonio Histórico del término municipal de San Cristóbal de La Laguna está integrado por el conjunto de los elementos, bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural del municipio, y que comprende los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y demás elementos característicos de su paisaje natural y rural, de su proceso de formación urbana y de sus valores culturales, arqueológicos, paleontológicos, etnográficos y arquitectónicos.
2. A efectos de la regulación y las determinaciones concretas de protección de este Plan General, los bienes integrantes del Patrimonio Histórico se clasifican en los dos siguientes tipos:
 - a) Arquitectónicos.
 - b) Históricos específicos: arqueológicos y etnográficos.

Art. 7.1.2. **Determinaciones de protección del Patrimonio Histórico del presente PGO**

1. La protección y conservación del Patrimonio Histórico del municipio se establece en el marco y en aplicación de la legislación estatal y canaria en materia de protección del Patrimonio Histórico, de la legislación urbanística aplicable y de los instrumentos de ordenación general, territorial y de los recursos naturales de rango superior que regulen aspectos o elementos del Patrimonio Histórico de La Laguna.
2. Las determinaciones y condiciones para la protección y conservación del Patrimonio Histórico del municipio se contienen en los siguientes contenidos dispositivos del presente Plan General de Ordenación:
 - a) Este Título de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
 - b) El Catálogo de Protección que se acompaña como anexo al presente Título.
 - c) Las BDG-06a y 06b, en las que se recogen de forma sistematizada tanto las determinaciones gráficas asociadas a los bienes catalogados (delimitaciones de sus recintos) como los valores de las determinaciones de protección de aplicación sobre cada uno de ellos.
3. La descripción y justificación de los criterios con los que se han elaborado las determinaciones de protección se contienen en el documento D6: Determinaciones de protección del patrimonio, de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 1.

Art. 7.1.3. **Carácter, alcance y ámbito de aplicación de las determinaciones de protección**

1. Las determinaciones de protección de este PGO tienen el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada, con el alcance establecido en el TRLOTENC.
2. Además, las determinaciones de protección del presente Plan General se consideran de *regulación singular*, en razón de que establecen condiciones específicas dirigidas a la protección patrimonial sobre inmuebles aislados. Ello implica los siguientes efectos:



- a) Las determinaciones de protección son de aplicación exclusivamente sobre los bienes catalogados cuyos recintos se delimitan e identifican en el Catálogo, sistematizado en las BDG-06a y 06b.
 - b) Las determinaciones de protección prevalecen sobre cualesquiera otras establecidas por este PGO sobre la pieza en que se sitúe el bien inmueble catalogado.
 - c) Las determinaciones establecidas por este PGO sobre la pieza en que se sitúe un bien catalogado serán de aplicación sobre éste en todos aquellos aspectos en que no contradigan a las determinaciones de protección.
3. Las determinaciones de protección del patrimonio operan fundamentalmente condicionando los actos de ejecución sobre los inmuebles catalogados. Tales determinaciones se regulan con carácter general según el tipo de bien de que se trate en los capítulos segundo (patrimonio arquitectónico) y tercero (patrimonios históricos específicos) y según el grado de protección asignado al mismo por el presente PGO, complementadas, en su caso, con condiciones específicas sobre los inmuebles individuales catalogados en las fichas y las BDG-06a y 06b.
 4. Las determinaciones de protección del patrimonio histórico del presente Plan General se complementan con las contenidas en las Ordenanzas de Urbanización y Edificación, así como en las Ambientales, en lo que resulte de aplicación.
 5. Los inmuebles con la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) se integran en el correspondiente Catálogo del presente PGO y, sobre los mismos, serán de aplicación las determinaciones de protección establecidas con carácter general por su grado de protección y específicas en la ficha correspondiente. Además, sobre cada uno de estos inmuebles serán de aplicación las condiciones generales derivadas de su régimen legal así como las específicas señaladas en la declaración de BIC. A estos efectos, en las fichas de los inmuebles correspondientes se hace mención expresa a la condición de Bien de Interés Cultural declarado expresamente o a bienes con expediente únicamente incoado.

Art. 7.1.4. **Ámbito territorial**

1. Los bienes sobre los que son de aplicación las determinaciones de este PGO son los incluidos en los catálogos de protección de este PGO, cuyos ámbitos territoriales comprenden la totalidad del municipio de San Cristóbal de La Laguna, salvo el ámbito objeto de ordenación por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de La Laguna (PEPCH), en el cual serán de aplicación des determinaciones de protección establecidas por dicho instrumento urbanístico.
2. El presente Plan General deroga las determinaciones de protección establecidas por el PEPCH sobre inmuebles situados al exterior de su ámbito de ordenación. Sobre dichos inmuebles serán de aplicación las determinaciones específicas contenidas en el Catálogo del presente PGO.

Art. 7.1.5. **Deber de conservación de los propietarios de bienes del Patrimonio**

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores, de modo que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.

2. Los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios alcanzan hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el cincuenta por ciento del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
3. Los propietarios de toda edificación catalogada deberán encomendar a un facultativo competente, cada diez años, la realización de una inspección para determinar el estado del inmueble y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Los resultados se consignarán en un informe técnico.
4. La eficacia, a efectos administrativos, del informe técnico mencionado en el apartado anterior requerirá la presentación de copia del mismo en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del período decenal correspondiente.
5. El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que las obras de conservación o rehabilitación no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Art. 7.1.6. Órdenes de ejecución de obras de conservación o intervención

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de edificios catalogados que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.
2. Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo, a la limpieza y vallado del inmueble, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a la preservación de sus valores o, en todo caso, cuando así se disponga en la ficha correspondiente o en la Ordenanza municipal que resulte de aplicación.
3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b) Imposición de multas según lo establecido en la legislación urbanística aplicable, cuyo importe quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Art. 7.1.7. Autorizaciones y licencias

1. Las obras y usos a realizar en los bienes catalogados deberán contar con la licencia urbanística correspondiente, sin perjuicio de las autorizaciones o informes que deba otorgar el Cabildo Insular de Tenerife en ejercicio de sus competencias.
2. No podrá otorgarse licencia municipal hasta que por el promotor no se acredite la obtención de los informes o autorizaciones exigibles por la legislación en materia de patrimonio histórico y cualquier otra exigencia previa que resulte aplicable.

CAPÍTULO SEGUNDO: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 7.2.1. **Bienes integrantes del patrimonio arquitectónico del PGO de La Laguna**

1. El patrimonio arquitectónico del municipio de La Laguna viene integrado por el conjunto de inmuebles con características y valores morfológicos, formales, funcionales, tipológicos, constructivos, estéticos, ambientales y/o culturales, que dan testimonio de periodos concretos del desarrollo urbano, rural y social de épocas precedentes y, consecuentemente, requieren ser preservados.
2. El patrimonio arquitectónico definido por el presente Plan General queda constituido por el conjunto de edificaciones con, en su caso, los espacios libres de parcela vinculados, identificadas expresamente en el *Catálogo de Protección arquitectónica*, presentado en forma de *fichas* (una por edificación) al final de este capítulo y sistematizado en la BDG-06a.
3. El contenido del Catálogo de protección arquitectónica viene constituido por *datos identificativos* y *justificativos* y *determinaciones de protección*.

Art.7.2.2. **Datos identificativos y justificativos del Catálogo de protección arquitectónica**

1. Los datos identificativos de cada inmueble catalogado tienen por objeto definir con precisión el ámbito del mismo sobre el que son de aplicación las determinaciones de protección, sin tener en sí mismos efectos normativos.
2. En el Catálogo de protección arquitectónica se distinguen dos tipos de inmuebles:
 - a) *Edificios*, cuya delimitación corresponde con el perímetro del inmueble construido objeto de protección. Cada uno de los edificios cuenta con una ficha específica y es un registro de la BDG-06a.
 - b) *Espacios libres de la parcela vinculada*, que son la parte de la parcela predial en la cual se sitúa el edificio que, vinculada a éste, también es objeto de protección. Estos espacios no cuentan con una ficha específica propia, recogiéndose en la del edificio al cual se vinculan. Sin embargo, cada uno de estos ámbitos es un registro de la BDG-06a.
3. Los datos identificativos y justificativos del Catálogo son los siguientes:
 - a) **Recinto objeto de protección:** correspondiente al polígono definido por el perímetro de la proyección en planta del inmueble catalogado. El recinto objeto de protección es la entidad geográfica que constituye el registro de la BDG-06a y, consiguientemente, tiene asignado el correspondiente código único identificativo y queda delimitado gráficamente sobre la cartografía base.
 - b) **Código:** Cada bien catalogado tiene asignado un código identificativo único, recogido en el campo *Código* de la BDG-06a y en la ficha específica (si se trata de un edificio). Cuando se trata de un espacio libre de parcela, el código es el mismo que el del edificio al cual se vincula seguido de la letra P.
 - c) **Denominación:** nombre, cuando lo tiene, por el que se conoce al edificio.
 - d) **Dirección postal.**
 - e) **Referencia catastral:** código identificativo de la parcela en la que se sitúa el edificio objeto de protección de la base de datos del Catastro.

- f) **Coordenadas UTM:** En dos campos sucesivos de la BDG-06a (y de la ficha, en el caso de edificios) se indican los valores de las coordenadas UTM X e Y, respectivamente, que corresponden al centroide del recinto objeto de protección.
- g) **Núcleo:** Se indica el código y nombre del núcleo urbano en el cual se localiza el inmueble catalogado. Si está al exterior de los núcleos, este campo de la BDG-06a (y de la ficha, en el caso de edificios) aparece en blanco.
- h) **Área Urbanística Homogénea:** Se indica el código y nombre del AUH en el cual se localiza el inmueble catalogado. Si está al exterior de los núcleos, este campo de la BDG-06a (y de la ficha, en el caso de edificios) queda en blanco.
- i) **Caracterización:** En este campo se recoge una breve descripción tipológica que caracteriza el edificio objeto de protección.
- j) **Propiedad:** Se indica si se trata de un inmueble de propiedad privada o pública.
- k) **Fotografía:** En la ficha específica se incluye una fotografía exterior de la edificación. En el campo correspondiente de la BDG-06a se recoge el enlace (hipertexto) que permite acceder a la fotografía en formato de imagen.
- l) **Plano de situación:** En la ficha específica se incluye un plano de situación sobre cartografía oficial en el que se remarca la edificación objeto de protección con, en su caso, los espacios libres de parcela vinculados al mismo. En el campo correspondiente de la BDG-06a se recoge el enlace (hipertexto) que permite acceder a dicho plano en formato de imagen.

Art. 7.2.3. Determinaciones de protección

- 1. Las determinaciones normativas de cada edificación tienen por objeto establecer los parámetros necesarios para regular los actos de ejecución admisibles sobre el mismo, concretando el régimen general establecido en el artículo 8.1.3.
- 2. Las determinaciones normativas se establecen respecto de cada una de las edificaciones del Catálogo tanto en la ficha específica como en el campo correspondiente de la BDG-06a, y son las siguientes:
 - a) **Grado de protección:** asignando a cada uno de las edificaciones catalogadas, de acuerdo con la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias y con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, uno de los siguientes:
 - Protección Integral 1
 - Protección Integral 2
 - Protección Ambiental 1
 - Protección Ambiental 2
 - Protección ParcialEn los registros de las BDG-06a correspondientes a espacios libres de parcela vinculados, en este campo consta el valor *Parcela vinculada*.
 - b) **Bien de Interés Cultural:** para especificar si el inmueble catalogado tiene o no la consideración de BIC. El valor que se recoge en este campo de la BDG-06a (y en la ficha específica para las edificaciones) es uno de los siguientes:
 - *NO*, cuando el inmueble no tiene la consideración de BIC.
 - *Declarado*, con la fecha del acuerdo de declaración.
 - *Incoado*, con la fecha del acuerdo de incoación del expediente.



- c) **Valores a conservar:** indicando las partes del edificio que son objeto de preservación y que justifican su catalogación.
- d) **Parcela vinculada:** en el caso de que junto al edificio catalogado se protejan espacios libres de parcela vinculados, en este campo de la BDG-06a (y en la ficha específica) se indica el código identificativo de dicho ámbito.
- e) **Intervenciones:** Se señalan los tipos de obras admisibles sobre el inmueble protegido y, en su caso, las actuaciones que deben llevarse a cabo para alcanzar los objetivos de protección.

Art. 7.2.4. Condiciones de protección del grado de Protección Integral 1

1. Se aplica a los inmuebles que deberán conservarse en su totalidad, respetando todas sus características originales, como su tipología, elementos estructurales y constructivos, fachadas, elementos decorativos, carpinterías, etc. A todos los Bienes de Interés Cultural se les asigna el grado de Protección Integral 1.
2. La aplicación del grado de Protección Integral 1 supone la preservación de la totalidad del inmueble y del ámbito de los espacios libres de parcela vinculados.
3. Sólo se permitirán segregaciones de la parcela, que supongan la desafección de partes carentes de interés patrimonial, previa autorización del Cabildo de Tenerife.
4. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, restauración y consolidación, excepto los inmuebles BIC que se rigen por su propia normativa. Se permite además la demolición de los elementos añadidos que desvirtúen el interés patrimonial del elemento catalogado.

Art. 7.2.5. Condiciones de protección del grado de Protección Integral 2

1. Se asigna a los inmuebles que deberán conservarse en su totalidad, pero que presentan o en los que se permiten alteraciones en sus elementos funcionales, para su adaptación a otros usos.
2. La aplicación del grado de Protección Integral 2 supone la preservación de las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble y, en su caso, del ámbito de los espacios libres de parcela vinculados.
3. Sólo se permitirán segregaciones de la parcela, que supongan la desafección de partes carentes de interés patrimonial, previa autorización del Cabildo de Tenerife.
4. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, se permiten por tanto, las obras de adecuación de los espacios interiores siempre que respeten los valores tipológicos, formales y constructivos definitorios del edificio y que se pretenden conservar.

Art. 7.2.6. Condiciones de protección del grado de Protección Ambiental 1

1. Se asigna a los inmuebles que aunque han sido objeto de sucesivas transformaciones, conservan intactos parte de sus valores tipológicos, constructivos, formales o estilísticos, que las hacen elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos.

2. La aplicación del grado de Protección Ambiental 1 supone siempre la protección de la fachada y de la envolvente, además supondrá la protección de otros valores, como son la tipología, los volúmenes, las cubiertas, los patios, etc., según se especifique en la BDG-06a y en la ficha correspondiente.
3. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación.
4. El régimen de obras permitidas o autorizables en ningún caso podrá afectar al elemento o los valores objeto de protección específica, salvo que así se contemple expresamente en la ficha correspondiente.

Art. 7.2.7. Condiciones de protección del grado de Protección Ambiental 2

1. Se asigna a los inmuebles cuya fachada constituye su principal valor, proporcionando calidad al entorno. Estas edificaciones forman parte de la herencia cultural y sus características estéticas constituyen el ambiente urbano a preservar.
2. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, remodelación, ampliación y/o remonta, según especificaciones de la BDG-06a y de la ficha correspondiente.
3. Los nuevos volúmenes que se incorporen deberán ser respetuosos con lo existente, armonizando con sus características arquitectónicas, pero respondiendo a las técnicas y materiales actuales, evitando mimetizaciones que puedan generar confusión sobre la originalidad de los elementos.
4. En los casos de obras de ampliación, cuando ésta genere nuevas fachadas, y en los de remonta, se exigirá un estudio de la fachada en relación al tramo urbano.
5. El régimen de obras permitidas o autorizables en ningún caso podrá afectar al elemento o los valores objeto de protección específica, salvo que así se contemple expresamente en la ficha correspondiente.

Art. 7.2.8. Condiciones de protección del grado de Protección Parcial

1. Se asigna a los inmuebles que han sido afectados en gran medida y solo conservan elementos puntuales o específico, y también a las edificaciones que aisladas carecen de valor, pero que constituyen un conjunto homogéneo representativo de un periodo de la evolución urbana.
2. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, remodelación, ampliación y/o remonta, según especificaciones de la BDG-06a y la ficha correspondiente.
3. En los casos de obras de ampliación, cuando ésta genere nuevas fachadas, y en los de remonta, se exigirá un estudio de la fachada en relación al tramo urbano.
4. El régimen de obras permitidas o autorizables en ningún caso podrá afectar al elemento o los valores objeto de protección específica, salvo que así se contemple expresamente en la ficha correspondiente.

Art. 7.2.9. Condiciones de los espacios libres de parcela vinculados

1. Se entiende por *espacios libres de parcela vinculados* a una edificación catalogada la parte de la parcela en que ésta se sitúa que se asocia a sus objetivos de protección y, consecuentemente, debe mantenerse inedificable para garantizar la puesta en valor del inmueble en su conjunto.
2. La protección de un espacio libre de parcela mediante su inclusión en el Catálogo (delimitándose el recinto preciso en la BDG-06a) implica además la obligación de que el mismo se mantenga como parte de la misma parcela urbanística de la edificación catalogada. En consecuencia, se prohíbe cualquier acto de parcelación que afecte a la unidad del inmueble y el espacio libre vinculado, salvo en aquellos casos en los que concurren razones justificadas, previo informe favorable de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
3. Todo espacio libre de parcela vinculado está sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) No se permitirá en general, ningún tipo de edificación, a excepción de las siguientes siempre que se justifiquen convenientemente:
 - a1. Construcciones en sótano, respetando las zonas arboladas y sin ocupar los espacios reservados a retranqueos y separaciones a linderos.
 - a2. Construcciones auxiliares y complementarias al edificio catalogado necesarias para ejercer la actividad que se desarrolla en él.
 - a3. Edificación de obra nueva, formando un conjunto formal y funcional con el edificio catalogado, que sólo podrá realizarse en los casos que así se determine en las Fichas del Catálogo.
 - b) Deberá presentarse estudio previo justificando la conveniencia y necesidad, para su evaluación e informe técnico.
 - c) En el supuesto de existir arbolado en los espacios libres de la parcela vinculada, los proyectos deben acompañarse de la valoración del mismo y de las medidas a adoptar a fin de autorizar su traslado, sustitución o reposición.

Art. 7.2.10. Condiciones generales de los usos en edificios protegidos

1. Las condiciones de admisibilidad de los usos en inmuebles catalogados serán las que se establezcan en este PGO sobre la pieza correspondiente.
2. Los inmuebles catalogados que sean de titularidad pública se destinarán preferentemente a usos dotacionales culturales, docentes o de administración pública.

Art. 7.2.11. Definición y condiciones de los tipos de intervenciones permitidas

1. Son intervenciones de **conservación** las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. Incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, conducciones e instalaciones, carpinterías y cubiertas. No podrán alterar las características arquitectónicas del edificio.



2. Son intervenciones de **restauración** aquéllas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos del edificio, restituir sus condiciones originales sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivan su catalogación; ello implica el empleo de técnicas constructivas y materiales propios de la época en que se edificó y presentes en el edificio. También incluyen la supresión (demolición) de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.
3. Son intervenciones de **consolidación** las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que se destine. La sustitución de estos elementos se reserva para casos puntuales en los que las condiciones técnicas lo aconsejen para evitar la ruina, siempre que se garantice el mantenimiento de sus condiciones básicas, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. Deberán emplearse, siempre que sea posible, las técnicas constructivas y materiales característicos de la época en que se edificó y que presente el edificio.
4. Son intervenciones de **rehabilitación** las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o a la redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio. Generalmente van ligadas a la introducción de un nuevo uso o la adaptación del existente a las necesidades y confort actual, lo que requiere una adaptación funcional y la sustitución o modernización de sus instalaciones. Deberán mantener el aspecto exterior del edificio. En las intervenciones de redistribución interior se permite sólo la transformación de los elementos que no varíen esencialmente el tipo edificatorio y distributivo. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, zaguanes, la geometría básica de la distribución (corredores o galerías interiores), la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.
5. Son intervenciones de **remodelación** aquéllas que tienen por objeto la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales. En general deberá mantenerse la fachada así como la coherencia formal, funcional y lingüística entre la misma y los nuevos elementos.
6. Son intervenciones de **ampliación** las obras de remodelación que además conlleven la modificación de los parámetros de volumen y ocupación de la edificación, lo que implica la introducción de nuevos cuerpos edificados, adosados o aislados, ocupando los espacios vacíos de la parcela según las determinaciones establecidas por el PGO. La ocupación de la parcela estará condicionada a las condiciones de protección establecidas para la misma en la BDG-06a y en la ficha específica.
7. Son intervenciones de **remonta** las obras de remodelación que además, conllevan la modificación de los parámetros de volumen y altura de la edificación, lo que implica un incremento del número de plantas. Las remontas se producirán siempre sin afectar a la primera crujía, para mantener la coherencia entre la fachada a conservar y el volumen edificado y en coherencia con el sistema estructural de la edificación catalogada.



Art. 7.2.12. **Condiciones generales sobre las intervenciones en los edificios catalogados**

1. Las determinaciones de cada grado de protección se complementan con las condiciones que se establezcan en las fichas correspondientes y en la BDG-06a, así como las señaladas por este PGO sobre la pieza.
2. Las intervenciones u obras que se realicen en los edificios catalogados, cualquiera que sea su grado de protección, deberán ser respetuosas con el elemento protegido y con el ambiente urbano en el que se inserta, garantizando el reconocimiento de los elementos que se incorporan o reforman y de los originales, evitando las “copias o imitaciones” que puedan inducir a error.
3. Siempre que sea posible se recuperaran los materiales originales para su reutilización, en especial los de cerramientos, cubiertas, carpinterías, solados, escaleras, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales no producirá alteraciones tipológicas o formales y deberá ser respetuosa con el lenguaje arquitectónico del elemento a conservar.
4. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos añadidos discordantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
5. En el tratamiento de las de las plantas bajas se observarán los siguientes criterios:
 - a) No se alterará el orden y la proporción de los huecos originales, admitiéndose excepcionalmente y previa justificación e informe favorable de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la eliminación de los antepechos de los huecos de la planta baja en el nivel Ambiental 2 y Parcial, para permitir adaptaciones al uso.
 - b) Sólo excepcionalmente se admitirá la apertura de nuevos huecos para acceso a garaje en los edificios con grado de protección Ambiental o Parcial, y siempre que estos presenten un paño de fachada ciego de longitud superior a 4 m.
 - c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en la planta baja, sobre los huecos de la misma o en el espacio ciego entre estos y sin afectar a ningún elemento decorativo de la fachada. En este espacio se podrán insertar anuncios y letreros que deberán separarse, de los elementos decorativos o los huecos de la fachada, al menos 0,15 m. y estar siempre por debajo de la línea del forjado-techo de la planta baja. En todos los casos estarán adosados a la fachada, también podrán admitirse, soluciones con tubo de neón o letras sueltas de metal de tipo clásico, siempre que su colocación no menoscabe la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales, ni sean agresivas para el ambiente, o inconvenientes para las características histórico-artísticas del inmueble.
 - d) Se prohíben las rejas o cierres metálicos exteriores.
 - e) Se prohíbe la instalación de toldos o marquesinas fijas, permitiendo únicamente los toldos retráctiles de ancho igual al del hueco sobre el que se instale.
5. Sin perjuicio de la exención de la obligatoriedad de garajes de que gozan los edificios catalogados, se autorizará en los mismos la mancomunidad de garajes cuando así se solicite por la propiedad, salvo en el grado de Protección Integral, cumpliendo los requisitos que se establecen en los apartados precedentes. A tal efecto, se deberá justificar el derecho real correspondiente, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.



6. Cuando entre los valores de la edificación se encuentre el de fachada se entenderá que se deben respetar las carpinterías existentes y todos los elementos decorativos (cornisas, gárgolas, ornamentaciones, escudos,...), así como los acabados, además de la composición, los huecos y los elementos de remate o coronación.
7. Previa a la concesión de licencia, y en caso de requerimiento por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la propiedad deberá facilitar la inspección del inmueble y su parcela al objeto de verificar y/o establecer con mayor exactitud, los valores que es preciso proteger.

Art. 7.2.13. Condiciones para las obras nuevas en inmuebles catalogados

1. Se entiende como *obra nueva* aquella que implica la edificación de nuevos cuerpos o volúmenes ya sea sobre parcelas vacantes o sobre el espacio ocupado por una construcción que se demuele total o parcialmente. Se incluyen en esta categoría las intervenciones de ampliación y remonta especificadas en el artículo 7.2.11.
2. Deberán ser respetuosas con el elemento protegido y con el ambiente urbano en el que se inserta, garantizando el reconocimiento de los elementos que se incorporan.
3. Las ampliaciones permitidas en parcelas que contienen edificios catalogados habrán de respetar los elementos protegidos originales, prohibiéndose el adosamiento a los paramentos que contengan huecos, debiendo existir una separación mínima de tres (3) metros, salvo justificación expresa de la escasa incidencia sobre la edificación original y previo informe favorable de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
4. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, debiendo en este último caso disponer de pendiente continua en todos los faldones. Se prohíbe la simulación de cubierta inclinada a fachada o la generación de paños falsos.
5. Los acabados de fachada serán preferentemente mediante enfoscado liso y pintura en color, pudiendo también utilizar aplacados en piedra natural. Se prohíbe el revestimiento de las fachadas con materiales tipo granulite, aplacados cerámicos y piedras artificiales.
6. En las carpinterías se prohíbe expresamente los despieces falsos de los cristales.

Art. 7.2.14. Casos de ruina o derribo.

1. Para autorizar la declaración de ruina sobre un inmueble catalogado, se requerirá previamente informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin perjuicio del resto de requisitos establecidos legalmente.
2. Las medidas necesarias que, por razón de fuerza mayor, hubieran de realizarse para evitar daños en bienes o personas no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble.
3. Las demoliciones de los edificios catalogados únicamente se permitirán cuando se encuentren en situación legal de ruina o de ruina inminente declarada de conformidad con la legislación aplicable, procurándose, en ambos casos, el mantenimiento de la fachada y de aquellos otros elementos arquitectónicos relevantes cuyos valores formen parte del ambiente arquitectónico e histórico característico del entorno.

4. En caso de ruina o derribo de edificios catalogados que no haya sido objeto de autorización expresa, deberán repetirse íntegramente todos los elementos protegidos, utilizando idénticos materiales a los que componían las fachadas derribadas e incorporando todos los elementos originales reutilizables, siempre que sea posible.

Art. 7.2.15. Supresión de elementos añadidos

1. En cualquier nivel de protección, y cuando así se proponga en Informe o Dictamen emitido por los Servicios Municipales, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, aunque tal elemento estuviera amparado por licencia municipal.
2. La Administración podrá condicionar la concesión de licencias a la demolición de elementos añadidos, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.
3. La demolición no implicará la reposición o sustitución del elemento eliminado, salvo que así se autorice en cada caso concreto.

Art. 7.2.16. Documentación para la tramitación de licencias

1. Para la ejecución de obras en los edificios protegidos o sus parcelas protegidas vinculadas, en cualquier grado, se presentará la siguiente documentación además de la exigida con carácter general:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia de la obra a realizar, así como la exposición pormenorizada de las acciones a ejecutar según el nivel de protección.
 - b) Alzado del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para justificar la solución propuesta.
 - c) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100, detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales, con los detalles constructivos más significativos (carpinterías, rejas, etc).
 - d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.
 - e) Levantamiento de la parcela protegida vinculada, en su caso, localizando arbolado y especies vegetales de interés así como cualquier construcción o elemento decorativo existente, documentando fotográficamente.
2. Los edificios incluidos en los niveles Integral y Ambiental precisarán además:
 - a) La memoria justificativa irá acompañada de un estudio histórico del inmueble, con todos aquellos elementos que ayuden a fijar el marco de referencia en que se construyó el edificio.
 - b) Reproducción de los planos originales y fotografías antiguas si fuera posible.

CAPÍTULO TERCERO: PATRIMONIOS HISTÓRICOS ESPECÍFICOS

Art. 7.3.1. **Bienes integrantes del patrimonio histórico específico del PGO de La Laguna**

1. **Patrimonio arqueológico:** Está integrado por los bienes inmuebles y muebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie como en el subsuelo, incluyendo los elementos geológicos y paleontológicos relacionados.
2. **Patrimonio etnográfico:** Está integrado por todos los bienes muebles e inmuebles, que formen parte del hábitat popular como las cuevas habitacionales, cabañas, haciendas, torres, etc., por los elementos arquitectónicos singulares como portadas, calvarios, capillas, caminos, chimeneas, puentes, etc. Y otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular ligada a la producción económica, tales como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras, acequias, estanques, hornos, pajeros, eras, y similares.
3. Los patrimonios históricos específicos definidos por el presente Plan General quedan constituidos por el conjunto de bienes identificados expresamente en el **Catálogo de Protección arqueológico y etnográfico**, que se presenta de forma sistematizado en la BDG-06b.
4. El contenido del Catálogo de protección arqueológico y etnográfico viene constituido por *datos identificativos y justificativos y determinaciones de protección*.

Art. 7.3.2. **Datos identificativos y justificativos del Catálogo arqueológico y etnográfico.**

1. Los datos identificativos de cada elemento catalogado tienen por objeto definir la ubicación del elemento sobre el que son de aplicación las determinaciones de protección, sin tener en sí mismos efectos normativos.
2. En el Catálogo de protección de patrimonios históricos específicos se distinguen dos tipos de elementos:
 - a) *Arqueológicos*, la delimitación se realiza mediante polígonos, que cuando es posible cartográficamente, se ajustan al elemento ó área a proteger, como en zonas arqueológicas, mientras que en el resto se señala su ubicación con un punto (grabados, cuevas, cazoletas, canales, etc). Cada uno de ellos cuenta con un registro específico en la BDG-06b.
 - b) *Etnográficos*, la delimitación también se realiza mediante polígonos, que cuando es posible cartográficamente, se ajustan al elemento a proteger (estanques, puentes, calvarios, chimeneas, edificios, etc.), mientras que en el resto se señala su ubicación con un punto (canales, lavaderos, fuentes, canteras, abrigos o refugios pastoriles, etc.). Cada uno de ellos cuenta con un registro específico en la BDG-06b.
3. Los datos identificativos y justificativos del Catálogo son los siguientes:
 - a) **Ubicación del elemento de protección:** son los polígonos que señalan la ubicación del bien catalogado, siendo un punto en todos los casos en los que no existe un perímetro cartográfico que permita su delimitación exacta. Constituye un registro en la BDG-06b y tiene asignado un código identificativo.

- b) **Código:** Cada bien catalogado tiene asignado un código identificativo único, recogido en el campo *Código* de la BDG-06b.
- c) **Tipo:** determina si el bien es arqueológico ó etnográfico.
- d) **Denominación:** nombre por el que se conoce al elemento catalogado.
- e) **Situación:** Breve referencia relativa a la ubicación del elemento catalogado.
- f) **Coordenadas UTM:** En dos campos sucesivos de la BDG-06b se indican los valores de las coordenadas UTM X e Y, respectivamente, que corresponden al centroide del recinto objeto de protección.
- g) **Núcleo:** Se indica el código y nombre del núcleo urbano en el cual se localiza el inmueble catalogado. Si está al exterior de los núcleos delimitados por el PGO, este campo de la BDG-06b aparece en blanco.
- h) **Caracterización:** breve descripción del bien catalogado y su interés.

Art. 7.3.3. Determinaciones de protección

1. Las determinaciones de protección establecen las intervenciones que son admisibles sobre los bienes catalogados.
2. Las determinaciones normativas se establecen respecto de cada uno de los bienes del Catálogo en el campo correspondiente de la BDG-06b, y son las siguientes:
 - a) **Grado de protección:** asignando a cada bien catalogado, de acuerdo con la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, uno de los siguientes:
 - Protección Integral 1
 - Protección Integral 2
 - Protección Ambiental
 - b) **Bien de Interés Cultural:** para especificar si el bien catalogado tiene o no la consideración de BIC. El valor que se recoge en este campo de la BDG-06b es uno de los siguientes:
 - NO, cuando el inmueble no tiene la consideración de BIC.
 - Declarado, con la fecha del acuerdo de declaración.
 - Incoado, con la fecha del acuerdo de incoación del expediente.
 - c) **Intervenciones:** Se señalan los tipos de intervenciones admisibles sobre el bien protegido y, en su caso, las actuaciones que deben llevarse a cabo para alcanzar los objetivos de protección.

Art. 7.3.4. Condiciones de protección del grado de Protección Integral 1

1. Se aplica a los bienes que deberán conservarse en su totalidad. A todos los Bienes de Interés Cultural se les asigna el grado de Protección Integral 1.
2. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, investigación y puesta en valor mediante la creación de parques arqueológicos o etnográficos.

Art. 7.3.5. **Condiciones de protección del grado de Protección Integral 2**

1. Se asigna a los bienes que deberán conservarse en su totalidad, pero que presentan o en los que se permiten alteraciones en sus elementos funcionales, para su adaptación a otros usos.
2. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, investigación, puesta en valor, restauración, consolidación y en los casos que así se señale rehabilitación.

Art. 7.3.6. **Condiciones de protección del grado de Protección Ambiental**

1. Se asigna a los bienes, la mayoría de ellos inmuebles (etnográficos), que aunque han sido objeto de transformaciones, conservan intactos parte de sus valores, que las hacen elementos representativos de los modos de habitar, de las condiciones sociales, económicas y culturales de determinados períodos históricos.
2. Las intervenciones permitidas para este grado de protección son las de conservación, investigación, puesta en valor, restauración, consolidación y rehabilitación.

Art. 7.3.7. **Definición y condiciones de los tipos de intervenciones permitidas**

1. Son intervenciones de **conservación** las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, sin alterar ninguna característica originaria del elemento protegido. Su finalidad es la preservación y la durabilidad del bien.
2. Son intervenciones de **investigación** las que tienen por finalidad incrementar los conocimientos sobre los bienes protegidos y su significación en el contexto del período histórico del que provienen, contribuyendo al conocimiento de las costumbres y la cultura histórica. Las técnicas utilizadas deberán garantizar la conservación del bien, prohibiéndose expresamente cualquier técnica destructiva.
3. Son intervenciones de **puesta en valor** las que tienen por objeto mostrar y difundir los conocimientos alcanzados de las distintas épocas históricas, sus formas de habitar y características sociales, económicas y culturales, como es la creación de parques arqueológicos ó etnográficos.
4. Son intervenciones de **restauración** aquéllas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos, restituir sus condiciones originales sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivan su catalogación; ello implica el empleo de técnicas y materiales propios de la época.
5. Son intervenciones de **consolidación** las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad del bien. Deberán emplearse, siempre que sea posible, las técnicas y materiales característicos de la época.
6. Son intervenciones de **rehabilitación** las destinadas a mejorar las condiciones del bien de manera, que manteniendo las características y valores que le hicieron objeto de catalogación, se pueda exponer o adaptar a un nuevo uso. Se evitará, siempre que sea posible, añadir materiales o elementos que distorsionen sus valores.



Art. 7.3.8. Condición de dominio público del patrimonio arqueológico

1. Los objetos arqueológicos, en especial los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas, de acuerdo a lo establecido por la legislación en materia de patrimonio histórico.

Art. 7.3.9. Régimen cautelar

1. Será de aplicación las medidas cautelares indicadas por el art.65 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. Las zonas donde existan bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica o etnográfica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo, se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el grado o nivel de protección que se determine, mediante expediente incoado al efecto.
3. La incoación del expediente determinará la paralización de los actos de intervención sobre dicha zona hasta su aprobación definitiva.

Art. 7.3.10. Hallazgos casuales

1. Los hallazgos arqueológicos que tuvieran lugar por cualquier causa, habrán de comunicarse al Cabildo Insular como Administración competente en su gestión, y en cualquier caso, al Ayuntamiento de La Laguna, sin que en ningún caso sea permitido la remoción, levantamiento, separación o desplazamiento de lo hallado.

Art. 7.3.11. Patrimonio etnográfico edificado

1. Se entiende como patrimonio etnográfico edificado el conjunto de bienes integrantes del Catálogo de patrimonios históricos específicos de tipo etnográfico que está formado por edificios
2. La documentación preceptiva para la tramitación de licencias de obras, en este tipo de bienes, será la misma que la establecida en el artículo 7.2.16 para los inmuebles del catálogo arquitectónico.