

Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo**Secretaría Delegada****ANUNCIO**

2122

88736

En Santa Cruz de Tenerife, a 19 de abril de 2024

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, certifica que:

La Sra. Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, doña Zaida González Rodríguez, dictó la Resolución de fecha 19 de abril de 2024, del tenor literal siguiente:

“Visto el expediente número 2024002374 sobre **INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA SOBRE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ANEXO II DE LA NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE EL TOSCAL**, cúmpleme resolver lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

- I. En fecha 23 de diciembre de 2022, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal (PE El Toscal). Dicho anuncio fue publicado en el BOC nº31, de 14 de febrero de 2023 y el mismo anuncio junto con la documentación normativa del Plan, fue igualmente publicado en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº19, de 13 de febrero de 2023, habiendo entrado en vigor el 8 de marzo de 2023.
- II. El Anexo II de la Normativa del PE El Toscal denominado: “*SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA TODAS LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS PENDIENTES DE VISITA TÉCNICA*” de la Normativa y Ordenanzas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, dispone lo siguiente:

“Todas las edificaciones incluidas en el catálogo arquitectónico que a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección se encuentren pendientes de visita técnica, a los efectos de valorar cualquier elemento de interés en su interior, habrán de ajustarse al siguiente protocolo:

- 1) *Solicitud del propietario para que se proceda a visitar el inmueble, [...].*
- 2) *Se girará visita por técnicos municipales a efecto de valorar el grado de protección y las intervenciones permitidas en el inmueble, en base a los valores patrimoniales.*
- 3) *Elaborado el informe técnico municipal, podrán darse dos situaciones distintas:*
 - a. *Que el informe no proponga modificar ni el grado de protección ni las intervenciones permitidas en el inmueble.
En este caso, el informe técnico será remitido al Cabildo Insular, junto con la documentación aportada por el propietario. Si el Cabildo se pronuncia en sentido favorable, no implicará modificación alguna del Plan Especial de Protección.
La información obtenida de la documentación aportada por el particular, y comprobada durante la visita técnica, será añadida a la ficha de Catálogo cuando se produzca la primera modificación del Plan Especial.*
 - b. *Que el informe técnico proponga modificar el grado de protección y/o las intervenciones permitidas en el inmueble.
En este caso, el informe técnico será remitido al Cabildo Insular, junto con la documentación aportada por el propietario y la propuesta de nueva ficha del Catálogo. Si el Cabildo se pronuncia en sentido favorable, se iniciará la Modificación del Plan Especial de Protección, conforme al procedimiento legal y reglamentariamente establecido”.*

III. A raíz de la entrada en vigor del PE El Toscal, han sido abiertos varios expedientes a solicitud de personas interesadas, con el objeto de dar trámite al procedimiento descrito en el Anexo II en inmueble incluidos en el Catálogo que no fueron visitados durante la tramitación del Plan.

IV. Algunos de dichos expedientes ya han culminado, habiéndose recibido la Resolución correspondiente del Cabildo Insular, otorgando validez a los informes emitidos una vez efectuada la visita correspondiente y a la actualización correspondiente de la ficha del Catálogo relativa al inmueble concreto, precisando los valores a proteger así como las intervenciones permitidas, en función de aquellos.

Hasta la fecha, la totalidad de los inmuebles sobre los que el Cabildo Insular se ha pronunciado, en el marco del procedimiento previsto en el Anexo II mantienen el grado de protección otorgado por el Plan Especial.

V. En fecha 28 de diciembre de 2023 el Servicio de Licencias de esta Gerencia, en el seno de un expediente de licencia, relativo a uno de los inmuebles sobre los que se ha seguido el procedimiento descrito, solicita informe al Servicio de Planeamiento y Gestión sobre la necesidad de proceder a modificar el Plan Especial con carácter previo al otorgamiento del título correspondiente, a la vista de lo dispuesto en el propio Anexo.

VI. En fecha 18 de abril de 2024, el Servicio de Planeamiento y Gestión emite informe, en el sentido siguiente:

“Según la ficha nº (...) del Catálogo del PEP El Toscal, el grado de protección del inmueble es AMBIENTAL 2, y los tipos de intervención permitidos en él son los siguientes:

TIPOS DE INTERVENCIÓN					
RESTAURACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REHABILITACIÓN TIPO 1	<input checked="" type="checkbox"/>	REESTRUCTURACIÓN	<input type="checkbox"/>
CONSERVACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REHABILITACIÓN TIPO 2	<input checked="" type="checkbox"/>		
CONSOLIDACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REHABILITACIÓN TIPO 3	<input type="checkbox"/>		
REMODELACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN TIPO 1	<input checked="" type="checkbox"/>		
RECONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN TIPO 2	<input type="checkbox"/>		

CAU:

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS

Las características tipológicas del inmueble deben ser mantenidas, y se restaurarán los elementos originales existentes degradados.
 Las intervenciones en el inmueble se ajustarán a lo dispuesto en la Normativa para el grado de protección Ambiental 2. Las obras de reconstrucción sólo estarán permitidas para la reposición de elementos originales desaparecidos.
 Se permitirán construcciones auxiliares en cubierta que podrán ocupar un máximo del 20% de la superficie del solar, y que se retranquearán 5,14 metros como mínimo de la fachada.
 El alcance puntual de conservación de elementos interiores se determinará una vez obtenida la información de su interior.
 Las diferentes intervenciones en fachada se realizarán con materiales de las mismas características que los originales.

Por otra parte, la propuesta definitiva de ficha nº (...) resultante de la instrucción del expediente nº(...) mantiene el grado de protección AMBIENTAL 2, y permite los siguientes tipos de intervención, con las especificaciones que se indican:

TIPOS DE INTERVENCIÓN					
RESTAURACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REHABILITACIÓN TIPO 1	<input checked="" type="checkbox"/>	REESTRUCTURACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>
CONSERVACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REHABILITACIÓN TIPO 2	<input checked="" type="checkbox"/>		
CONSOLIDACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REHABILITACIÓN TIPO 3	<input checked="" type="checkbox"/>		
REMODELACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN TIPO 1	<input checked="" type="checkbox"/>		
RECONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN TIPO 2	<input checked="" type="checkbox"/>		

CAU:

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS

Con carácter general se permiten las obras del grado de protección Ambiental 2. A la vista de los valores culturales presentes se deben mantener los siguientes elementos:
 - primera crujía y el zaguán de entrada;
 - el espacio libre del patio interior y del patio trasero;
 - la fachada íntegra;
 - los muros de mampostería de fachada principal, trasera y medianeros;
 - carpinterías señaladas y pavimentos de baldosas hidráulicas del zaguán de entrada, antesala en su misma localización y el pavimento de baldosa hidráulica de la habitación.

En virtud del alcance puntual de la protección se permiten además las siguientes intervenciones:
 - Reestructuración permitida desde que se mantengan los elementos protegidos señalados.
 - Demolición tipo 1: se permite la demolición del almacén del patio trasero.
 - Demolición tipo 2: se permite la demolición de los forjados de madera y de la tabiquería interior no señalada como elemento protegido.

Las diferentes intervenciones en fachada se realizarán con materiales de las mismas características que los originales.
 Se permitirán construcciones auxiliares en cubierta que podrán ocupar un máximo del 20% de la superficie del solar, y que se retranquearán 5,14 metros como mínimo de la fachada.

TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN	
Restauración	Reparación y reposición del estado original	Permitido	
Conservación	Obras de mantenimiento	Permitido	
Consolidación	Estabilidad estructural	Permitido	
Rehabilitación	<i>Tipo 1</i>	Mejora de instalaciones	Permitido
	<i>Tipo 2</i>	Mejora de condiciones de habitabilidad	Permitido
	<i>Tipo 3</i>	Redistribución del espacio interior	Permitido
Reconstrucción	Obra nueva para recuperar elementos desaparecidos	Bajo justificación	
Reestructuración	Nueva estructura	Permitido. <i>Sin afecciones a los elementos protegidos</i>	
Demolición	<i>Tipo 1</i>	Derribo de cuerpos añadidos	Permitido. <i>En lo especificado</i>
	<i>Tipo 2</i>	De elementos no protegidos	Permitido. <i>Para redistribución interior</i>
Remonta	20% de la superficie del solar Retranqueo de 5,14 metros de fachada	Permitido	

Por tanto, conforme a la propuesta definitiva de ficha nº(...), en el inmueble de referencia se pueden ejecutar todas las intervenciones contempladas en la ficha del Catálogo, más la rehabilitación tipo 3, demolición tipo 2 y reestructuración, que se regulan en el artículo 36 de la Normativa y Ordenanzas del PEP El Toscal en los siguientes términos:

“Artículo 36. Tipos de intervención.

[...]

En función del grado de catalogación de las edificaciones se permitirán los siguientes tipos de intervención:

[...]

d. Obras de Rehabilitación: podrán ser de tres tipos:

Tipo 1: todas aquellas obras destinadas a la mejora de instalaciones.

Tipo 2: todas aquellas obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, así como la mejora de las instalaciones.

Tipo 3: todas aquellas obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, la redistribución del espacio interior, y la mejora de instalaciones.

[...]

g. Obras de Reestructuración: todas aquellas obras cuyo objeto es la construcción de una nueva estructura que daría lugar a la reconversión del espacio interior manteniendo en todo caso el cerramiento exterior de la edificación originaria.

h. Obras de Demolición Parcial: las obras de demolición parcial podrán ser de dos tipos:

Tipo 1: todas aquellas tendentes al derribo de cuerpos añadidos a la construcción original.

Tipo 2: todas aquellas ligadas a la ejecución de obras permitidas, según el nivel de protección”.

De esta regulación, conjuntamente con las especificaciones de la propuesta definitiva de ficha nº 12, se extrae que:

- La rehabilitación tipo 3 comprende la redistribución del espacio interior.
- La demolición tipo 2 comprende las demoliciones de elementos no protegidos precisas para ejecutar la redistribución interior.
- La reestructuración comprende la construcción de una nueva estructura generando la reconversión del espacio interior, por lo que se entiende igualmente vinculada a la redistribución interior.

En este sentido, **la propuesta definitiva de ficha nº(...)** mantiene el grado de protección AMBIENTAL 2 y añade la rehabilitación tipo 3 consistente en la redistribución del espacio interior (y, consecuentemente, la demolición tipo 2 y la reestructuración precisas para ejecutar tal redistribución) a las intervenciones ya permitidas en el inmueble por la ficha nº 12 del Catálogo, concretando y adecuando así el régimen de intervenciones permitidas a los valores observados en la visita girada al inmueble. Asimismo, dicha propuesta definitiva de ficha nº(...) **ha sido informada favorablemente por el departamento competente en patrimonio cultural del Cabildo Insular de Tenerife**, que tomó conocimiento de ella en resolución dictada en fecha 13 de octubre de 2023, acto que se puede equiparar a la autorización previa prevista en el artículo 80.1 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias para las intervenciones en conjuntos históricos que no cuenten con plan especial de protección aprobado y en vigor.

Por ello, este Servicio de Planeamiento y Gestión considera que **no es preciso incoar y tramitar el procedimiento de modificación del plan especial con carácter previo a otorgar la correspondiente licencia, incorporándose la propuesta definitiva de ficha nº(...)** al Catálogo con ocasión de la primera modificación de que sea objeto el plan especial.”

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- I. El artículo 80 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural (LPCC) de Canarias establece:

“1. Hasta la entrada en vigor del plan especial de protección, todas las intervenciones a ejecutar en el ámbito de un conjunto histórico o en su entorno de protección, precisarán autorización previa del cabildo insular respectivo.

2. Desde la entrada en vigor del plan especial de protección, el ayuntamiento respectivo será competente para autorizar directamente las obras y usos que afecten a inmuebles incluidos en el ámbito del conjunto histórico o en su entorno de protección, que no tengan la condición individual de bien de interés cultural, ni se encuentren incluidos en el catálogo insular de bienes patrimoniales culturales, ni se hallen en trámite de declaración o inclusión. El ayuntamiento deberá comunicar la licencia o autorización concedida al cabildo insular respectivo en un plazo máximo de diez días.

3. El cabildo insular ordenará, de forma cautelar, la suspensión de aquellas intervenciones o usos contrarios al plan aprobado que estén dentro de la delimitación del conjunto histórico o en su entorno de protección.

4. Las obras de las administraciones públicas, incluidos los propios ayuntamientos, que se lleven a cabo en los conjuntos históricos o en su entorno de protección, y únicamente cuando no se hallen previstas en el plan especial de protección, necesitarán asimismo autorización previa del cabildo correspondiente.”

De acuerdo con este artículo, toda vez que el **PE El Toscal ya se encuentra en vigor**, el Ayuntamiento (en el caso de Santa Cruz de Tenerife, esta Gerencia Municipal de Urbanismo) es el competente para el otorgamiento de títulos habilitantes que afecten a los inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico.

- II. De conformidad con la LPCC, el PE El Toscal cuenta con su **Normativa, de aplicación general para todo el ámbito del Conjunto Histórico** y su **Catálogo de Protección** que, de acuerdo con el artículo 50 de la vigente LPCC (así como del artículo 43 de la derogada Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), y en coherencia con el artículo 151 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (LSENPC), se configura como **el instrumento que concreta y especifica el grado de protección de un inmueble**, en función de los valores en presencia **así como las intervenciones que pueden ser permitidas en el mismo, en función, precisamente, de aquellos valores.**

Así, la Normativa del PE El Toscal, en el Capítulo 1 del Título Cuarto define, con carácter general, los tipos de intervención en los inmuebles catalogados así como los grados de protección, asociándose, de manera general, las intervenciones permitidas a los grados de protección.

Por su parte, el Catálogo, que incluye 195 elementos, determina en cada ficha, entre otras cuestiones, el grado de protección del inmueble y las intervenciones permitidas, **de acuerdo con la propia descripción del mismo y la justificación de su protección, especificando si el inmueble ha sido visitado o no.**

En este contexto, el procedimiento previsto en el Anexo II de la Normativa del Plan, sobre el que hay que advertir que no está previsto legalmente, pretende otorgar una mayor protección y seguridad a los inmuebles catalogados que, por no haber sido visitados, no han podido ser valorados completamente a fin de precisar las intervenciones que sean admisibles y, en su caso, confirmar o no el grado de protección que le asignó el Plan Especial.

Con este fin, las visitas que se realizan, previa solicitud de la persona interesada que, además, aporta la documentación exigida por el Plan, culminan en un informe suscrito por técnico competente que se eleva al

Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo a fin de que valide su análisis y conclusiones y dé el visto bueno a la actualización de la ficha correspondiente.

Este procedimiento que, como se ha expuesto, no se encuentra previsto en la ley, se asemeja (o incluso podría decirse que es hasta más complejo) al previsto para las intervenciones en inmuebles incluidos en conjuntos históricos que no cuentan con plan especial en vigor y, para los cuales, la autorización del Cabildo, es suficiente para proceder a otorgar el correspondiente título habilitante.

Sin embargo, en su tenor literal, el Anexo II establece que, en caso de que el informe técnico emitido tras la visita proponga modificar el grado de protección y/o las intervenciones permitidas en el inmueble, y el Cabildo se pronuncia en sentido favorable, se iniciará la modificación del Plan Especial conforme al procedimiento establecido.

Ante esta redacción, ha surgido la duda razonable de si se entiende que necesariamente, hay que proceder a la modificación del Plan con carácter previo al otorgamiento del título habilitante, cuando se modifica la ficha a raíz del procedimiento del Anexo II.

Pues bien, a fin de resolver esta contradicción debe considerarse lo que el Servicio de Planeamiento y Gestión dispuso en su informe de 18 de abril de 2024 y que puede extenderse a supuestos similares, esto es: que, a la vista de la visita efectuada, y habiéndose confirmado el grado de protección asignado al inmueble por el Plan Especial, **lo que se ha producido es una concreción y precisión de las intervenciones específicas que pueden ser admisibles**, en relación con los concretos valores detectados. Por tanto, frente a las normas generales dispuestas en la Normativa, se impone, con toda lógica, la precisión de la ficha del Catálogo que expresamente atiende a elementos puntuales.

Por tanto, en puridad, la adecuación de las intervenciones permitidas, **siempre y cuando se mantenga el mismo grado de protección, no debe considerarse, como tal, una modificación de Plan sino, en todo caso, una precisión atendiendo a la propia finalidad del Catálogo que no es sino, afinar un régimen concreto para un inmueble** en función de sus propios valores y que cuenta con el beneplácito de la administración sectorial competente.

Así, el artículo 9 de la LSENPC, relativo a las relaciones entre planes y criterios de interpretación, en su apartado 5 establece que *“Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada. Cuando la*

discrepancia sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de documentos y si fuera entre representaciones gráficas de un mismo plan, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida.”

En este sentido, las posibles discrepancias que pudiera haber entre las intervenciones dispuestas en la ficha que ha sido elaborada tras la correspondiente visita y las previstas en la normativa general de Plan, **deben interpretarse a favor de la ficha del Catálogo puesto que tiene un mayor nivel de precisión que la norma genérica** y, además, han sido validadas por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular, entendiéndose, además, que no puede aplicarse un procedimiento más gravoso en estos casos que en aquellos en los que ni siquiera existe un Plan Especial aprobado y en vigor.

Todo ello sin perjuicio de que, en la primera Modificación que se realice del Plan Especial se incluyan las fichas que hayan podido actualizarse conforme al procedimiento del Anexo II.

3. COMPETENCIA Y PUBLICIDAD DE LA INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA

Conforme a lo previsto en el art. 12.2 c) y g) de los estatutos de este Organismo Autónomo, corresponde al Consejero Director de esta Gerencia la competencia para otorgar las licencias y autorizaciones urbanísticas así como ordenar la ejecución, paralización o demolición de obras en los casos de infracción urbanística, decretando, en su caso, al aplicación de la ejecución subsidiaria, por lo que le corresponde emitir las instrucciones interpretativas necesarias para su otorgamiento, previo informe jurídico y propuesta de instrucción.

Considerando lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el boletín oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Por su parte, según lo dispuesto en los artículos 5 y 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables.

Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán:

- a) Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, **RESUELVO:**

Primero: Aprobar la siguiente INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA:

Para el otorgamiento y/o verificación de requisitos de cualquier título habilitante relativo a inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del vigente PE de El Toscal en los que, de conformidad con el procedimiento establecido en el Anexo II de su Normativa, se haya resuelto favorablemente por el Cabildo Insular la adaptación de su ficha correspondiente, sin que se haya modificado su grado de protección, será de aplicación lo dispuesto en dicha ficha, sin necesidad de proceder a la previa modificación del Plan Especial para la obtención del título habilitante.

Segundo: Publicar la presente el Boletín Oficial de La Provincia, en la sede electrónica y en la web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.”

En Santa Cruz de Tenerife, a diecinueve de abril de dos mil veinticuatro.

LA SECRETARIA DELEGADA, Belinda Pérez Reyes, documento firmado electrónicamente.