

# TOSCAL

MARZO 2020

**INFORME EN RELACIÓN CON LOS INFORMES SECTORIALES  
PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**(Documento sometido a toma de conocimiento por  
acuerdo de la Junta de Gobierno de 2 de enero de 2019)**

**8. INFORME EN RELACIÓN CON LOS INFORMES SECTORIALES  
PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
(documento sometido a toma de conocimiento por Acuerdo de  
la Junta de Gobierno de 2 de enero de 2019)**

## ÍNDICE

<b>1. INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PEP EL TOSCAL.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 RESUMEN DE INFORMES SECTORIALES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. RELACIÓN DE CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO PEP EL TOSCAL .....</b>	<b>17</b>
<b>A.- Cambios derivados de la subsanación de los reparos señalados en los informes sectoriales:.....</b>	<b>17</b>
A.1.- Alteraciones en la Memoria de Ordenación: .....	17
A.2.- Alteraciones en la Normativa y Ordenanzas:.....	17
A.3.- Alteraciones en el Fichero de Actuaciones Urbanísticas Aisladas, Obras Ordinarias y Aparcamientos:.....	18
<b>C.- Cambios derivados de la corrección de errores materiales.....</b>	<b>19</b>
C.1.- Alteraciones en la Memoria de Ordenación Pormenorizada: .....	19

## **1. INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PEP EL TOSCAL**

---

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 2 de enero de 2019, en relación con el expediente del Plan Especial del Conjunto Histórico de El Toscal, a los efectos de la contestación a las alegaciones e informes sectoriales recibidos durante el periodo de información pública, incorporando al documento técnico los cambios derivados de la estimación de las alegaciones presentadas, de la subsanación de los reparos señalados en los informes sectoriales, de la corrección de errores materiales detectados y de su adaptación a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, **tomó conocimiento del mismo, acordando su remisión a la Dirección General de Telecomunicaciones del Estado, Cabildo Insular de Tenerife y COTMAC para la emisión de los informes que deben evacuar con carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva.**

En cumplimiento del citado Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, el expediente se remitió a las administraciones que se indican a continuación, junto con la fecha de registro de entrada en cada una de ellas:

- 16/01/2019: Dirección General de Ordenación del Territorio. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad.
- 16/01/2019 Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico. Cabildo Insular de Tenerife
- 16/01/2019 Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información

Transcurrido el plazo, estas administraciones han emitido informe, los cuales constan con las siguientes fechas de entrada en el registro de la Gerencia de Urbanismo:

- 18/02/2019 Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (DGTTI).  
DESFAVORABLE (vinculante)
- 19/03/2019 Cabildo Insular de Tenerife. Informe institucional  
FAVORABLE CONDICIONADO
- 27/05/2019 Dirección General de Ordenación del Territorio. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. (DGOT)  
DESFAVORABLE

## 1.1 RESUMEN DE INFORMES SECTORIALES

**MINISTERIO DE ENERGÍA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL.  
SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
Y LA AGENDA DIGITAL. DIRECCIÓN GENERAL DE  
TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN**

SENTIDO DEL INFORME

DESFAVORABLE

**SINTESIS DEL INFORME**

El apartado 2 del informe recoge las observaciones de carácter particular y el apartado 3 las conclusiones.

**Observaciones de carácter particular:**

Se indica que el instrumento de planificación urbanística objeto de informe no se adecúa a la normativa sectorial de telecomunicaciones, dado que según lo previsto en el artículo 34.5 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (en adelante, LGT) se considera que no es posible establecer prohibiciones absolutas para efectuar despliegues aéreos y por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, tal y como recoge el artículo 107 de las Normas del PEP (que traslada al PEP lo dispuesto en el artículo 34.3 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), debiendo suprimir o matizar esa prohibición en los siguientes casos:

- circunscribiéndola a casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, o
- autorizando la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.

**Conclusiones:**

En las conclusiones se recoge el punto concreto para el que se considera que **el PEP no se adecúa a la legislación vigente en materia de telecomunicaciones** y que, en consecuencia, determina el sentido **desfavorable** del informe, indicando expresamente que tal observación tiene **carácter vinculante**, a los efectos contemplados en el artículo 35.2 de la LGT.

OBSERVACIÓN	DOCUMENTO	APARTADO	VINCULANTE
a	N.U.	107	Sí

**MINISTERIO DE ENERGÍA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL.  
SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
Y LA AGENDA DIGITAL. DIRECCIÓN GENERAL DE  
TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN**

**CONTESTACIÓN**

En relación con la observación de carácter vinculante, se atiende a lo solicitado, modificando el artículo 107 de la Normativa, de forma que, si bien en su apartado 1 se establece con carácter general la obligación de soterrar las instalaciones y la prohibición de desplegar tendidos aéreos y adosados a fachadas, en su apartado 2 **se contempla expresamente la posibilidad de que los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas puedan desplegar tendidos aéreos cuando no existan canalizaciones subterráneas o cuando razones técnicas o económicas hagan imposible su uso**, alineándose de esta manera la Normativa del PEP tanto con la legislación de patrimonio histórico como con la legislación básica estatal de telecomunicaciones. Conforme a lo expuesto, el artículo 107 de la Normativa del PEP queda redactado del siguiente modo:

**Artículo 107. Proyectos de soterramiento de conducciones de energía eléctrica, telefonía y demás cableados.**

1.- De conformidad con el artículo 34.3 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán ser soterradas, prohibiéndose expresamente las áreas y las adosadas a fachadas.

**Los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas, o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes, todo ello de conformidad con el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.**

2.- En las instalaciones existentes se permite su conservación y mantenimiento; si bien las intervenciones a ejecutar en fachada deberán contemplar la posibilidad de su adecuación a las futuras conducciones subterráneas.

3.- Para el soterramiento de las instalaciones existentes se fomentará la suscripción de convenios entre las compañías suministradoras y el Ayuntamiento con el objetivo de simultanear la apertura de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos.

También se modifica la redacción de dos apartados de la Memoria de Ordenación para evitar contradicciones con el artículo 107 de la Normativa, los cuales quedarán redactados de la siguiente forma:

- Penúltimo párrafo del apartado “2.2.4 Estructura Urbana y Ambiente Urbano”:

**MINISTERIO DE ENERGÍA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL.  
SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
Y LA AGENDA DIGITAL. DIRECCIÓN GENERAL DE  
TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN**

***Incluir en los proyectos de urbanización de la zona, la renovación y mejora de las redes de distribución, con especial atención a los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos que ahora existen por toda la superficie del área, que deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en la normativa de este Plan. Para ellos deberán organizarse programas coordinados con las distintas compañías suministradoras que se desarrollen por fases, coincidentes con las obras de pavimentación y ajardinamiento de espacios libres y red viaria.***

- Antepenúltimo párrafo del apartado “4.5. Las Instalaciones Urbanas”:

*Los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas, o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes, todo ello de conformidad con el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.*

**PROPUESTA DE RESOLUCION:**

**Estimada**

Santa Cruz de Tenerife, 30 de marzo de 2020

## INFORME INSTITUCIONAL DEL CABILDO DE TENERIFE

**SENTIDO DEL INFORME**

**CONDICIONADO**

### SINTESIS DEL INFORME

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, de 15 de marzo de 2019, se emite informe institucional respecto al documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal (PEP noviembre 2018), el cual concluye, tras realizar varias consideraciones, pronunciándose de manera **FAVORABLE** al documento remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz con fecha 16 de enero de 2019, pero **CONDICIONADO A LOS SIGUIENTES ASPECTOS:**

- 1) Los nuevos convenios que se firmen de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas AUA-1 y AUA-14 deberán adaptarse a los nuevos condicionantes reflejados en las fichas correspondientes.
- 2) Se deberá completar el inventario del Documento de Información del PEP, en los términos recogidos en el Acuerdo del Cabildo de fecha 27 de abril de 2015.
- 3) Se deberá corregir el error del artículo 6 de la Normativa del Plan Especial sobre "Definiciones" referentes al "Plan Director de Espacios Públicos (PDEP)", que si bien se indica que ha sido corregido, en el texto de la Normativa se mantiene, por lo que se deberá eliminar la referencia al artículo 33.4 de la ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

### CONTESTACIÓN

#### En relación con el condicionante 1):

Cuando se produzca la firma de nuevos convenios, éstos incluirán los condicionantes reflejados en las fichas de las AUA-1 y AUA-14, siempre que los mismos no sean contrarios a la legislación vigente.

En tanto dichos convenios no sean nuevamente suscritos, no será posible introducir esos cambios al documento PEP noviembre 2018.

#### En relación con el condicionante 2):

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal (PEP noviembre 2018) cuenta con un inventario de inmuebles del Conjunto Histórico El Toscal, que recoge determinadas características de los mismos.

Se recuerda que en virtud del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, relativa a la vigencia del PIOT, después de la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios naturales Protegidos de Canarias, y ello en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Derogatoria Única 3 de la citada Ley, **queda derogado el artículo 3.1.7.3.2 del PIOT, referido**

## INFORME INSTITUCIONAL DEL CABILDO DE TENERIFE

al **Inventario**, que establecía:

- 2-D Los **instrumentos de planeamiento** incluirán, a modo de inventario, una relación detallada de todos aquellos inmuebles o conjuntos de valor patrimonial identificados en su información urbanística. Entre ellos deberán estar reflejados además de los Bienes de Interés Cultural todos aquellos inmuebles que, a la fecha de la redacción del documento, hayan sido objeto de incoación de expediente de declaración.

Además, **el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, de 26 de marzo de 2018**, por el que se emite informe institucional respecto al documento del PEP fechado en noviembre 2017, en el que se analiza el cumplimiento de los condicionantes requeridos en el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, de 27 de abril de 2015, **NO INCLUÍA CONDICIONANTE ALGUNO REFERIDO A LA NECESIDAD DE COMPLETAR EL INVENTARIO**, por lo que **se trata de un nuevo reparo al documento “PEP Noviembre 2018”, que no constaba en el acuerdo de 26 de marzo de 2018.**

Dado que el Plan Especial que se tramita cuenta con un inventario de bienes inmuebles del Conjunto Histórico, y que no existe norma legal que exija dicho documento, o que defina su contenido, se considera que con el documento “Inventario” que forma parte del PEP Noviembre 2018, da por subsanado el reparo, tal y como interpretó el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, de 26 de marzo de 2018.

### En relación con el condicionante 3)

Se trata de un error material, puesto que a pesar de haber indicado que se realizaba el cambio, no se corrigió en el artículo 6 de la normativa.

No obstante, a raíz del informe recibido de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 27 de mayo de 2019, en el cual se advierte del riesgo de afectar a los propietarios de inmuebles catalogados no visitados con un régimen jurídico cautelar más restringido que el previsto en la propia legislación para los casos de incoación de un expediente para la declaración de un conjunto histórico, o que el previsto en la propia legislación desde la declaración del conjunto histórico y hasta la aprobación del plan especial, se hace necesario reajustar la regulación del régimen jurídico aplicable a los inmuebles catalogados no visitados, pero sin perder de vista el objetivo de la protección del patrimonio histórico.

Los cambios realizados se relacionan a continuación, en el informe de respuesta a la Dirección General de Ordenación del Territorio

**PROPUESTA DE RESOLUCION:**

**Estimada**

Santa Cruz de Tenerife, 30 de marzo de 2020

**CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**SENTIDO DEL INFORME**

---

**SINTESIS DEL INFORME**

El informe señala lo siguiente:

- 1) Expone que en los dos informes ya emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio, de 1 de octubre de 2015 y 25 de mayo de 2018, se ponía de manifiesto la imposibilidad jurídica de proceder a una aprobación definitiva condicionada a una nueva ordenación a una serie de inmuebles, previo trámite de información pública y consulta. En consecuencia, se remite a las consideraciones expuestas en los mencionados informes.
- 2) Sin perjuicio de lo anterior, en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad en fecha 2 de enero de 2019 se resuelve la estimación de una serie de alegaciones e informes presentados durante la información pública y consulta de las administraciones públicas sectoriales afectadas celebrada en 2018 a consecuencia del acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2017, aprobando en consecuencia una serie de cambios en la ordenación distintos de aquellos a los que se condicionó la aprobación definitiva adoptada por acuerdo plenario de 13 de mayo de 2015.

También señala, que el acuerdo adoptado por el pleno municipal el 29 de septiembre de 2017 manifiesta, en el apartado primero de su parte resolutive, que no se cuestiona “la validez material o sustantiva del documento ‘Plan Especial de El Toscal’, aprobado (...)”, sino “la validez del acuerdo de aprobación”; y en el apartado cuarto de su parte resolutive “propone (...) retrotraer el procedimiento” para, después de una fase de información pública e informes sectoriales, proceder a una nueva “aprobación definitiva que supondría la convalidación de los posibles vicios o defectos de anulabilidad existentes en el cuestionado de 13 de mayo de 2015.”

Tras la exposición de una serie de consideraciones de carácter jurídico, **entiende que algunas determinaciones de ordenación ya aprobadas han sufrido una modificación sin sujetarse al procedimiento administrativo correspondiente.**

- 3) En la medida que lo sometido a información pública fue la totalidad del plan, **se ponen de manifiesto las siguientes observaciones:**
  - 3.1. De la regulación contenida en los artículos 36, 37 y 62 de la normativa del plan, en relación con el apartado 2.2.5 de la memoria del plan, se deduce que desde la entrada en vigor del plan especial, en los inmuebles ya catalogados pero no visitados no se autorizará ningún tipo de obra en su interior, debiendo esperar para ello a que se produzca la visita de técnicos municipales; visita que puede determinar un subsiguiente proceso de catalogación definitiva que conllevaría, según el citado artículo 37 que no se pueda otorgar licencia hasta que culmine su tramitación.

De lo que resulta que, en un suelo urbano consolidado, **se impone un régimen jurídico cautelar más restringido que el previsto en la propia legislación para los casos de incoación de un expediente para la declaración de un conjunto**

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**histórico** (en los que es posible la realización de intervenciones de conservación no limitada a fachadas y cubiertas, y de consolidación, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores históricos, ex artículos 20.3 y 46 de la Ley 4/1999); **o que el previsto en la propia legislación desde la declaración del conjunto histórico y hasta la aprobación del plan especial** (en los que es posible la realización de obras previa autorización del Cabildo Insular, ex artículo 33.1 de la Ley 4/1999).

- 3.2. Considera que las actuaciones de rehabilitación edificatoria se encuentran dentro del concepto de actuación sobre el medio urbano que recoge el 2.1 en relación con el 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, siendo necesaria la elaboración de una memoria de viabilidad económica, según requiere el artículo 22.5 del citado texto refundido.

**En la medida que el Plan Especial ordena actuaciones de rehabilitación edificatoria según el grado de protección asignado a los inmuebles catalogados, se entiende preceptiva la elaboración de una memoria de viabilidad económica.**

## CONTESTACIÓN

### En relación con los puntos 1) y 2) del informe de la DGOT:

Con fecha 20 de septiembre de 2017, la Secretaría General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife emitió informe sobre el estado de tramitación del PEP El Toscal en el que concluye *“la posible existencia de vicios determinantes de anulabilidad”*, que no de nulidad de pleno derecho, por lo que propone *“con el fin de garantizar una mayor seguridad jurídica, retrotraer el procedimiento tomando razón del texto refundido de Plan Especial, sometiéndolo de nuevo a información pública y al trámite de informes sectoriales preceptivos /.../”*. Por ello, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife acordó, el 29 de septiembre de 2017, retrotraer el procedimiento tomando razón del Texto Refundido del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, sometiéndolo de nuevo a información pública y al trámite de informes sectoriales preceptivos y, a la vista del resultado de todo ello, adoptar un nuevo acuerdo de aprobación definitiva; y en cumplimiento del mandato contenido en el citado Acuerdo Plenario, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife acordó, el 29 de diciembre de 2017, tomar conocimiento del Texto Refundido del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, sometiéndolo a los trámites de información pública, consulta interadministrativa e informes sectoriales preceptivos.

Para poder dar respuesta a lo expuesto, se considera necesario nuevo pronunciamiento de la Secretaría General del Pleno en relación con este asunto, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal.

### En relación con la observación 3.1):

El régimen establecido para los inmuebles catalogados pendientes de visita técnica fue uno de los reparos señalados en el informe institucional emitido por Acuerdo del Consejo de Gobierno

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Insular del Cabildo Insular de Tenerife, de 26 de marzo de 2018, respecto al documento del PEP El Toscal fechado en noviembre 2017, y en el que se analiza el cumplimiento de los condicionantes del Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, de 27 de abril de 2015. En el mencionado informe se recogía expresamente:

*“El artículo 59 deberá incorporar el párrafo eliminado del documento de abril 2015 introduciendo las matizaciones ahora subrayadas correspondiente a: “Los inmuebles que aún así, queden sin visita a su interior, deberán tramitar, con carácter previo a la obtención de cualquier tipo de licencia municipal, una Modificación Puntual del Catálogo. Sin dicha modificación sólo se permitirán obras de estricta conservación y mantenimiento de fachadas y cubiertas”.*

Para dar cumplimiento a lo requerido, el documento PEP El Toscal de Noviembre 2018 incorporó lo solicitado por el Cabildo en el artículo 61 de la Normativa (antiguo 59).

En estos momentos, y visto el informe de la DGOT, **se hace necesario reajustar la regulación del régimen jurídico aplicable a los inmuebles catalogados no visitados**, para que éste no sea más restrictivo que el previsto en la propia legislación para los casos de incoación de un expediente para la declaración de un conjunto histórico (en los que es posible la realización de intervenciones de conservación no limitada a fachadas y cubiertas, y de consolidación, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores históricos, ex artículos 20.3 y 46 de la Ley 4/1999); o que el previsto en la propia legislación desde la declaración del conjunto histórico y hasta la aprobación del plan especial (en los que es posible la realización de obras previa autorización del Cabildo Insular, ex artículo 33.1 de la Ley 4/1999).

También es cierto que la imposibilidad de valorar adecuadamente el interior de los inmuebles con probables valores patrimoniales **no ha permitido al Plan Especial de Protección regular con precisión los elementos a proteger, los grados de protección a aplicar, o las intervenciones permitidas.**

Teniendo en cuenta que la labor de investigación en estos inmuebles no se ha realizado, y con el objetivo de preservar los posibles valores patrimoniales existentes en los mencionados inmuebles, y seguir cumpliendo con lo requerido por la Unidad de Patrimonio del Cabildo, se realizan los siguientes cambios en el documento del Plan Especial de Protección de El Toscal:

- Respecto a la Normativa:

- En el artículo 7 se elimina el último punto de las funciones de la Oficina de la Gestión.

Se elimina el último párrafo del apartado 1, dado que el municipio de Santa Cruz de Tenerife ya ha creado el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, órgano asesor y consultivo cuyo reglamento está publicado en el BOP nº117, de 28 de septiembre de 2018.

Por el mismo motivo, también se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 7, quedando su redacción como sigue:

*“2. Hasta tanto sea operativa dicha oficina de gestión sus funciones serán asumidas por los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.*

*El Consejo Municipal de Patrimonio informará con carácter previo los proyectos que se presentan*

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*para la obtención de licencia en el Conjunto Histórico.”*

- Se modifica el párrafo primero del artículo 36, que queda redactado de la siguiente forma:

**“Artículo 36. Tipos de intervención.**

*(primer párrafo)*

*Con carácter general, en tanto no se tenga acceso a los inmuebles catalogados por técnicos municipales para su valoración solo se permitirán obras de mantenimiento y conservación. El procedimiento para la visita técnica a los inmuebles catalogados se efectuará según lo dispuesto en el Anexo II de esta Normativa.”*

- Se modifica la redacción de los cuatro primeros párrafos del artículo 37, cuya redacción se reduce a dos párrafos:

**“Artículo 37. Grados de protección.**

*(2 primeros párrafos)*

*Todos los inmuebles incluidos en el catálogo tendrán que haber sido visitados por técnicos municipales para su valoración y elaboración de la ficha correspondiente.*

*Como no se ha podido visitar la totalidad de los inmuebles para comprobar su estado interior, el grado de protección expresado en las fichas de estos inmuebles a la entrada en vigor del Plan Especial, así como las intervenciones permitidas en los mismos, podrán verse alterados una vez se haya producido la visita a su interior. En este caso, los propietarios del inmueble quedarán sujetos al procedimiento previsto en el Anexo II de esta Normativa, con carácter previo a la solicitud de licencia.”*

- Se modifican los tres últimos párrafos del artículo 62, los cuales se reducen a 1, con la siguiente redacción:

**“Artículo 62. Documentación adicional para solicitar licencia**

*(último párrafo)*

*Los inmuebles que a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal no hayan sido visitados, quedan sujetos al procedimiento previsto en el Anexo II de esta Normativa, con carácter previo a la solicitud de licencia.”*

- Se modifica la redacción del Anexo II de la Normativa, con el siguiente contenido:

**“ANEXO II: SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA TODAS LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS PENDIENTES DE VISITA TÉCNICA.**

*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, que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:*

- a. *Levantamiento acotado, a escala 1:100, del estado actual del edificio y su parcela*

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*vinculada, incluyendo plantas, alzados, secciones, detalles constructivos, elementos decorativos, carpinterías y rejerías, indicando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al valor patrimonial del inmueble. Asimismo, se identificarán las especies vegetales más representativas, tanto en cuanto a su posición como al tipo de especie vegetal.*

- b. Documentación fotográfica tanto del exterior como del interior de la edificación.*
  - c. En edificios sometidos a protección Integral y Ambiental en la medida que sea posible su localización y previa solicitud en los Archivos correspondientes, se presentaran copia de los planos originales de los edificios.*
  - d. Descripción y análisis de manera sintética y somera de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimento, canterías, instalaciones y vegetación.*
- 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 existentes.*
- 3) *Elaborado el informe técnico municipal, podrán darse dos situaciones distintas:*
- a. Que el informe no modifique 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.”*

- **Respecto a la Memoria de Ordenación:**

Se modifica la redacción de los tres últimos párrafos del apartado “2.2.5. Estudio del Patrimonio Arquitectónico y Urbano en la actualidad”, cuya redacción será la siguiente:

*“Aprobado el Plan Especial, el Ayuntamiento organizará los trabajos necesarios para visitar y completar las fichas de los inmuebles catalogados no visitados, en coordinación con el Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular.*

*Los inmuebles que, aun así, queden sin visita a su interior quedarán sujetos al procedimiento previsto en el Anexo II de la Normativa del Plan Especial.*

*Con carácter general, en tanto no se tenga acceso a los inmuebles catalogados por técnicos municipales para su valoración, sólo se permitirán obras de mantenimiento y conservación.”*

**En cuanto al Plan Director de Espacios Públicos, y por similitud con la consideración expuesta por la DGOT, aprobado el Plan Especial tanto los Proyectos de Urbanización como la**

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ejecución o rehabilitación de edificaciones destinadas a Dotaciones, se van a ver sometidas a un régimen más restrictivo que antes de la aprobación del Plan Especial, pues su desarrollo se vería condicionado por la figura del Plan Director, la cual no existe en legislación urbanística canaria. Por este motivo y para solventar el problema se realizan los siguientes cambios en el documento:

- Respecto a la Normativa:

- En el artículo 6 se elimina la figura de Plan Director de Espacios Libres, la cual se sustituye por la Ordenanza Municipal de Urbanización, quedando su redacción como sigue:

*“Ordenanzas Municipales de Urbanización: tal y como establece el artículo 153 de la ley 4/2017, del 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.*

*En el caso de las Ordenanzas de Urbanización del municipio de Santa Cruz de Tenerife, contendrán determinaciones específicas para los Conjuntos Históricos que darán cumplimiento a los criterios establecidos en el artículo 38.1.c de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (ex artículo 31.1.c de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias).”*

- Se modifica la redacción del artículo 26, eliminando la remisión de las actuaciones dotacionales al Plan Director de Espacios Libres Públicos, y remitiendo la construcción de nuevos edificios dotacionales a Estudios de Detalle, que serán informados antes de su aprobación por la Unidad de Patrimonio del Cabildo Insular. En cuanto a las dotaciones ubicadas en inmuebles catalogados, quedarán sujetas a las determinaciones de protección previstas por el Plan Especial.

**“Artículo 26. Condiciones generales de las edificaciones de nueva planta destinadas a usos dotacionales.**

*Los edificios de nueva planta, destinados a usos dotacionales, serán considerados como edificios singulares, y como tales tendrán un tratamiento diferenciado en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación se refiere. La volumetría será acorde con las necesidades del uso previsto y habrá de garantizar la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se ubica, para lo que se tramitará un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular con carácter previo a su aprobación.*

*En el caso de ubicarse en edificaciones catalogadas, el proyecto deberá hacer compatibles las necesidades de conservación de los valores históricos de la edificación con las necesidades de equipamientos e instalaciones de los edificios destinados a dotaciones, garantizándose siempre el respeto a la edificación histórica. Las obras que se pueden llevar a cabo serán las establecidas en la ficha del Catálogo del inmueble. Si el inmueble no constara como visitado, sólo se admitirán obras de mantenimiento y conservación, quedando sujeto al procedimiento previsto en el Anexo II de la Normativa.*

*Los criterios de intervención que se realicen deberán disponerse en un panel o similar, destacando las nuevas intervenciones de los elementos protegidos. En ningún caso podrán autorizarse*

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*adaptaciones al uso dotacional que puedan suponer una intervención destructiva para los valores históricos del edificio. “*

- Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 33, y de los artículos 83, 84, 100, 104, 105, 106 y 108, sustituyendo la remisión al Plan Director de Espacios Públicos de las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, por las Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- Se modifica la redacción de la introducción del Título VII, sustituyendo las referencias al Plan Director de Espacios Públicos por las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

*“TÍTULO SÉPTIMO: ORDENANZA PARTICULAR DE ESPACIOS LIBRES, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO*

*La finalidad de este capítulo de la ordenanza es regular la creación de nuevas zonas verdes urbanas y la reforma de las ya existentes en el ámbito del Conjunto Histórico, conforme a lo establecido en el Plan Especial de Protección de El Toscal y en las Ordenanzas Municipales de la Urbanización.*

*En tanto las ordenanzas municipales de la urbanización no se encuentren en vigor, los proyectos de urbanización requerirán informe previo del Servicio de Patrimonio del Cabildo.”*

- Se elimina el segundo párrafo del artículo 98 que remite al Plan Director de Espacios Libres Públicos
- Respecto a la Memoria de Ordenación:

Se corrigen las remisiones al Plan Director de Espacios Libres de los apartados “5.1 Propuestas de Dotaciones y Equipamientos”, “5.2 El Sistema de Espacios Libres Públicos” y “7.3 Las Obras Públicas Ordinarias” para que su contenido sea acorde a los cambios realizados en la Normativa del Plan Especial.

- Respecto al Fichero de Actuaciones Urbanísticas Aisladas, Obras Ordinarias y Aparcamientos:

Se corrigen todas aquellas fichas que contengan una remisión al Plan Director de Espacios Libres para que sus determinaciones sean acordes a los cambios realizados en la Normativa del Plan Especial (fichas OO-1 a OO-12 y OO-14 a OO-25).

### **En relación con la observación 3.2):**

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRDU), establece efectivamente la obligación de que en la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, incluidas las de rehabilitación edificatoria, se incorpore una memoria de viabilidad económica. Sin embargo, dicho precepto no resulta de aplicación al presente PEP, y ello por los motivos que se exponen a continuación.

Por una parte, el artículo 2.1 del TRLRDU considera que las obras de rehabilitación edificatoria constituyen actuaciones sobre el medio urbano “cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las

## CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*edificaciones*”, de lo que se infiere que no necesariamente toda rehabilitación edificatoria ha de ser considerada actuación sobre el medio urbano. Por otra parte, las actuaciones sobre el medio urbano, cualquiera que sea su naturaleza (rehabilitación edificatoria o transformación urbanística), han de estar delimitadas como tales, de conformidad con el artículo 306 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, en relación con el artículo 24 del TRLS.

Por otra parte, la legislación de patrimonio se ocupa de establecer y definir las intervenciones admisibles en los elementos sujetos a protección, que pueden ser intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación; definiendo concretamente las intervenciones de rehabilitación como aquellas de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del edificio, sin vincular, por tanto, tales intervenciones a que los edificios presenten insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. En coherencia con lo anterior, el PEPCH El Toscal define y ordena todos los tipos de intervenciones permitidos en los inmuebles protegidos, no sólo de rehabilitación, del mismo modo que ordena la totalidad del Conjunto Histórico, no sólo los elementos sujetos a protección.

Por último, la finalidad del PEPCH El Toscal es la ordenación y gestión del área declarada Conjunto Histórico para garantizar su preservación, todo ello de conformidad con la legislación urbanística y de patrimonio histórico de aplicación, conforme a la cual los Conjuntos Históricos han de ser preservados, debiendo ser protegidos integralmente y conservados por sus valores ambientales y arquitectónicos; constituyendo su conservación, mantenimiento y restauración un deber para sus propietarios, que han de garantizar en todo caso la protección de sus valores, no previéndose siquiera, salvo en casos excepcionales, que los inmuebles protegidos puedan ser declarados en ruina, por lo que sus propietarios carecen, en general, de la posibilidad proceder a una sustitución edificatoria.

Por los motivos expuestos, la elaboración de una memoria de viabilidad económica no es exigible al PEPCH El Toscal, que tiene el contenido económico suficiente y acorde a su finalidad y objeto, siendo además dicho contenido semejante al de otros instrumentos urbanísticos de protección del patrimonio aprobados recientemente en Canarias. El contenido económico incorporado al PEP garantiza la viabilidad de la ejecución de las actuaciones públicas previstas en el mismo, cuyo coste será íntegramente asumido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, concluyendo además que el plan es económicamente sostenible para la Corporación, a la vista de los ingresos municipales que se esperan obtener de su ejecución.

**PROPUESTA DE RESOLUCION:**

**Estimada parcialmente**

Santa Cruz de Tenerife, 30 de marzo de 2020

## 2. RELACIÓN DE CAMBIOS REALIZADOS AL DOCUMENTO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE EL TOSCAL

Como consecuencia de la subsanación de los reparos contenidos en los informes sectoriales recibidos, se han introducido en el documento del PEP El Toscal los cambios que se relacionan a continuación:

### A.- Cambios derivados de la subsanación de los reparos señalados en los informes sectoriales:

#### A.1.- Alteraciones en la Memoria de Ordenación:

2.2.4 Estructura Urbana y Ambiente Urbano	Se corrige la redacción, atendiendo al reparo del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (DGTTI)
2.2.5 Estudio del Patrimonio Arquitectónico y Urbano en la actualidad	Se incorpora una nueva redacción de los dos últimos párrafos de este apartado, con el fin de cumplir con las observaciones realizadas por la Dirección General de Ordenación del Territorio (DGOT).
4.5 Las instalaciones Urbanas	Se corrige la redacción, atendiendo al reparo del informe de la DGTTI
5.1 Propuestas de Dotaciones y Equipamientos	Se corrige la redacción del último párrafo atendiendo a las consideraciones realizadas por la DGOT
5.2 El Sistema de Espacios Libres Públicos	Se corrige la redacción del último párrafo atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT
7.3 La Obras Públicas Ordinarias	Se corrige la redacción del último párrafo atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT
15. Relación de cambios derivados de los informes sectoriales previos a la aprobación definitiva	Se añade este nuevo apartado a la memoria de ordenación, recogiendo los cambios realizados en el documento PEP noviembre 2018, derivados de los informes sectoriales recibidos.

#### A.2.- Alteraciones en la Normativa y Ordenanzas:

Artículo 6	En atención a las consideraciones señaladas en el informe de la DGOT, se elimina la definición del el Plan Director de Espacios Públicos, y se incluye la definición de las Ordenanzas Municipales de la Urbanización
Artículo 7	Se modifica la redacción de los apartados 1 y 2, atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT.
Artículo 26	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT, las dotaciones de nueva planta se remiten a Estudio de Detalle y las que se ubiquen en edificaciones catalogadas se regirán por las determinaciones de protección del PEP. No es posible establecer un régimen más restrictivo para estas edificaciones situadas en SUC, por lo que se elimina la remisión de estas actuaciones al Plan Director de Espacios Públicos
Artículo 33	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT, se corrige la redacción del artículo, remitiendo las determinaciones de los Proyectos de Urbanización a las Ordenanzas Municipales de Urbanización, y eliminando la remisión al Plan Director de Espacios Públicos.
Artículo 36	Atendiendo al informe de la DGOT, se modifica el tipo de intervenciones permitidas en inmuebles catalogados no visitados, para que su régimen no sea más restrictivo que el resto de inmuebles del CH El Toscal
Artículo 37	Atendiendo al informe de la DGOT, se modifica la redacción del artículo 37 remitiendo el procedimiento en los inmuebles catalogados no visitados al definido en el Anexo II de la Normativa
Artículo 62	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT, se modifica la redacción del artículo 62 remitiendo el procedimiento en los inmuebles catalogados no visitados al definido en el Anexo II de la Normativa

Artículo 83	En atención a las consideraciones del informe de la DGOT, se modifica la redacción del artículo 83 remitiendo este tipo de instalaciones a las ordenanzas municipales de aplicación, entre ellas, las de urbanización.
Artículo 84	En atención a las consideraciones del informe de la DGOT, se sustituye la referencia al Plan Director de Espacios Públicos por las Ordenanzas Municipales de Urbanización
Título Séptimo	Se modifica la redacción de los primeros párrafos del título VII, sustituyendo las referencias al Plan Director de Espacios Públicos por las Ordenanzas Municipales de Urbanización, atendiendo a las consideraciones de la DGOT
Artículo 98	Se elimina la referencia al Plan Director de Espacios Públicos, en atención a las consideraciones del informe de la DGOT
Artículo 100	Se modifica su redacción sustituyendo las referencias al Plan Director de Espacios Públicos por las Ordenanzas Municipales de Urbanización, atendiendo a las consideraciones de la DGOT
Artículo 104, 105 y 106	Se elimina la referencia al Plan Director de Espacios Públicos, en atención a las consideraciones del informe de la DGOT
Artículo 107	Se modifica la redacción del segundo párrafo del apartado 1, en atención al reparo de la DGTTI
Artículo 108	Se modifica su redacción sustituyendo las referencias al Plan Director de Espacios Públicos por las Ordenanzas Municipales de Urbanización, atendiendo a las consideraciones de la DGOT
Anexo II	Se modifica su redacción, atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT.

### A.3.- Alteraciones en el Fichero de Actuaciones Urbanísticas Aisladas, Obras Ordinarias y Aparcamientos:

Fichas OO-1 a OO-12, OO-15, OO-18, OO-19, OO-23 y OO-24	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de las fichas, con la siguiente redacción:  <i>“Los criterios de ordenación y diseño se establecerán en el Proyecto de Urbanización, el cual deberá adaptarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización. En tanto dichas Ordenanzas no sean aprobadas, los Proyectos de Urbanización requieren informe del Cabildo Insular”</i>
Fichas OO-14	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha OO-14, con la siguiente redacción:  <i>“Las actuaciones previstas para esta edificación se ajustarán a las determinaciones del PEP El Toscal. Para cualquier cambio en la volumetría actual del inmueble, o si se optara por ejecutar un nuevo edificio, habrá que tramitar un Estudio Detalle, el cual requerirá informe del Cabildo Insular”</i>
Ficha OO-16	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha OO-16, con la siguiente redacción:  <i>“Dado que el inmueble está catalogado (ficha nº92) y forma parte del CAU-9, las actuaciones permitidas en este inmueble quedan sujetas a las determinaciones de las correspondientes fichas del PEP.”</i>
Ficha OO-17	Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha OO-17, con la siguiente redacción:  <i>“El desarrollo de esta actuación queda sujeto a la tramitación previa de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Cabildo Insular durante su tramitación”</i>

Ficha OO-20	<p>Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha, con la siguiente redacción:</p> <p><i>“Dado que el inmueble está catalogado (ficha nº28) y forma parte del CAU-3, las actuaciones permitidas en este inmueble quedan sujetas a las determinaciones de las correspondientes fichas del PEP.”</i></p>
Ficha OO-21	<p>Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha, con la siguiente redacción:</p> <p><i>“El desarrollo de esta actuación queda sujeto a la tramitación previa de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Cabildo Insular durante su tramitación”</i></p>
Ficha OO-22	<p>Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha, con la siguiente redacción:</p> <p><i>“Dado que los inmuebles está catalogado (fichas nº147 y 148) y forman parte del CAU-3, las actuaciones permitidas en estos inmuebles quedan sujetas a las determinaciones de las correspondientes fichas del PEP.”</i></p>
Ficha OO-25	<p>Atendiendo a las consideraciones del informe de la DGOT se corrige el último párrafo de la ficha, con la siguiente redacción:</p> <p><i>“El desarrollo de esta actuación queda sujeto a la tramitación previa de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Cabildo Insular durante su tramitación”</i></p>

**C.- Cambios derivados de la corrección de errores materiales:**

**C.1.- Alteraciones en la Memoria de Ordenación Pormenorizada:**

5.1 Propuestas de Dotaciones y Equipamientos. DOT-7	<p>Se corrige el error detectado respecto al DOT-7, eliminando el uso no previsto por el PEP de “Asociación de vecinos”, y sustituyéndolo por el “Cultural” que aparece en el plano de Ordenación O-11 y en el punto 11.6 de esta Memoria.</p>
---	--

Santa Cruz de Tenerife, a 30 de marzo de 2020