

TOSCAL

ABRIL 2017

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

Equipo redactor: GOTA S.C.

Bárbara Joven Chueca	Licenciada en Geografía
Víctor Rodríguez Coello	Licenciado en Geografía
Pilar Bello Bello	Licenciada en Biología

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	7
2. PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN	9
2.1. EL MARCO REGULADOR DE LA MEMORIA AMBIENTAL: CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO	9
2.2. CELEBRACIÓN DE CONSULTAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	11
2.2.1. Administraciones públicas consultadas	11
2.2.2. Trámite de participación ciudadana.....	12
3. ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SU CALIDAD	13
3.1. LA SITUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE EL TOSCAL EN RELACIÓN A LA REDACCIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL	13
3.2. ADECUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.....	13
3.3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS SOBRE EL CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SU CALIDAD	14
4. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SU CONSIDERACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	16
4.1. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS Y CÓMO SE HAN TENIDO EN CUENTA	16
4.2. ALEGACIONES RECIBIDAS Y CÓMO SE HAN TENIDO EN CUENTA	19
4.3. RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LOS INFORMES Y ALEGACIONES.....	63
5. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN	68
6. DETERMINACIONES FINALES QUE DEBAN INCORPORARSE A LA PROPUESTA DEL PLAN	71
6.1. RESPECTO AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (ISA).....	71
6.2. RESPECTO AL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.....	75

1. INTRODUCCIÓN

El territorio es un bien no renovable, esencial y limitado en el que la sociedad encuentra su soporte o sustento material a sus necesidades así como un referente de su identidad y cultura.

Las características naturales de cada territorio y las pervivencias en él de trazos y formas que provienen del pasado le confieren singularidad y valores de diversidad. Por ello, el territorio debe ser entendido como recurso, pero también como cultura, historia, memoria colectiva, referente identitario, bien público, espacio de solidaridad y legado.

Los procesos de ordenación que sobre él se planteen han de estar acordes a los principios de sostenibilidad con el fin de alcanzar un modelo de desarrollo más sostenible y duradero, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica. Es por ello que resulta fundamental prestar especial atención a las repercusiones sociales, económicas y ambientales que los modelos de ordenación territorial propuestos por los diferentes instrumentos de planeamiento puedan ocasionar. En este sentido, el principio de precaución resulta de imprescindible aplicación antes estas transformaciones.

En aras de alcanzar este objetivo, se hace necesario implementar un procedimiento de evaluación ambiental cuyo fin último no es otro que preservar y proteger el medio físico a través de la valoración de los efectos inmediatos y futuros sobre el mismo derivados de su ordenación.

A este respecto, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente¹ (en adelante, *Ley 9/2006*), determina la necesidad de abordar un procedimiento que permita una Evaluación Ambiental objetiva de la sostenibilidad de los modelos de ordenación previstos por el planeamiento. Por medio de esta Ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001² (en adelante, *Directiva 2001/42/CE*), con el propósito de introducir la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica.

Los fundamentos sobre los que se sustenta tal directiva son el principio de cautela y la necesidad de protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en las políticas y actividades sectoriales. Todo ello con el propósito de garantizar que las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente generado a raíz de las actuaciones planteadas en el territorio sean tenidas en cuenta antes de la adopción, y durante la preparación de los planes y programas en un proceso continuo.

En este contexto, el procedimiento de evaluación ambiental se convierte en un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales con el propósito de garantizar

¹ BOE Nº 102, de 29 de abril de 2006.

² Diario Oficial Núm. L197, de 21 de julio de 2001.

un desarrollo sostenible más duradero, justo y saludable que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad como son el uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

En definitiva, esta ley pretende integrar los aspectos ambientales en la elaboración y aprobación de planes y programas para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible en su cuádruple dimensión territorial, económica, social y ambiental, a través de un proceso continuo de evaluación en el que se garantice la transparencia y la participación.

De acuerdo a todo lo anterior y conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006 tal proceso concluye con el acuerdo que el órgano ambiental competente adopte sobre la Memoria Ambiental, documento cuyo objeto es el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal.

No obstante y de acuerdo con las determinaciones que se recogen y en el artículo 27.2 del Decreto 55/2006³, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, cabe la posibilidad de que en el supuesto que el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor se vea obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada, sometiéndola nuevamente a la consideración del órgano ambiental según procedimiento especificado en dicho artículo.

³ BOC N° 104, de 31 de mayo de 2006.

2. PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN

2.1. El marco regulador de la memoria ambiental: contenido y procedimiento

La propuesta de Memoria Ambiental que a continuación se plantea está regulada por el siguiente marco jurídico:

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- La Ley Estatal 9/2006, de 30 de abril de 2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

De acuerdo con lo recogido en el artículo 1º de la Ley 9/2006, ésta tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En este sentido, la Memoria Ambiental constituye una pieza básica en el proceso de evaluación ambiental, ésta se define en el artículo 2 y 12 respectivamente de la Ley 9/2006:

2i) Memoria ambiental: documento que valora la integración de los aspectos ambientales realizada durante el proceso de evaluación, así como el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, el resultado de las consultas y cómo éstas se han tomado en consideración, además de la previsión sobre los impactos significativos de la aplicación del plan o programa, y establece las determinaciones finales.

12) “Finalizada la fase de consultas, se elaborará una memoria ambiental con el objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa”.

La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.

A este respecto, cabe destacar que ya el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias incluyó el procedimiento de evaluación ambiental de planes propugnado por la directiva europea y la

normativa estatal. Este procedimiento ha sido modificado por el Decreto 30/2007⁴, de 5 de febrero, plasmándose con la siguiente redacción en su Artículo 27.1.c):

“Agotados los trámites de participación o de información pública, y de consulta, se elaborará por el promotor la propuesta de Memoria Ambiental que, junto con el resto del documento, será sometida a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Este órgano, en el plazo máximo de dos meses, emitirá acuerdo, con las modificaciones que estime oportunas sobre la propuesta del promotor, en su caso. Cuando este órgano intervenga, además, en virtud de sus competencias territoriales o urbanísticas, se emitirá igualmente un único acuerdo de carácter integrador que constará de dos apartados. El primero, referido a la Memoria Ambiental y el segundo contendrá informe preceptivo y no vinculante sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas. El transcurso del plazo de dos meses sin notificar acuerdo, salvo que el previsto para emitir informe sea mayor, en cuyo caso se estará a dicho plazo, supondrá la aceptación de la modificación de la Memoria Ambiental en los mismos términos en que resultó propuesta”.

Este procedimiento de Evaluación Ambiental es de aplicación específica a los instrumentos de ordenación, frente a la evaluación ambiental establecida por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio derogado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de proyectos⁵ a nivel nacional así como por la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico⁶, en el marco de la comunidad autónoma de Canarias.

A diferencia del Informe de Sostenibilidad Ambiental cuyo contenido se recoge en la Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación⁷ (en adelante, Documento de Referencia), en ejecución de la legislación aplicable, concretamente del Anexo I de la Ley 9/2006, sobre la Memoria Ambiental, no existe una referencia detallada del contenido a abordar así como del modo en el que se ha de afrontar su redacción. Ante este escenario, el documento que se redacta se ajusta a los aspectos exigidos por el artículo 12 de la mencionada Ley, incorporando el siguiente contenido:

1. Análisis del proceso de evaluación del Plan
2. Valoración del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)
3. Análisis del resultado de las consultas realizadas y de su toma en consideración
4. Análisis de la previsión de los impactos significativos derivados del Plan
5. Determinaciones finales a incorporar a la propuesta del Plan.

⁴ Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (BOC Nº 34, de 15 de febrero 2007), aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

⁵ BOE Nº 23, de 26 de enero de 2008.

⁶ BOC Nº 92, de 23 de julio de 1990.

⁷ BOC Nº 159, de 16 de agosto de 2006.

2.2. Celebración de consultas y participación ciudadana

2.2.1. Administraciones públicas consultadas

El artículo 9.1 de la Ley 9/2006 señala la necesidad de identificar a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado que debe ser consultado a efectos de determinar el alcance del informe de sostenibilidad. A este respecto se considerarán Administraciones públicas afectadas, exclusivamente a los efectos de esta ley, aquellas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.

La identificación de las Administraciones a las que debe consultarse el Informe de sostenibilidad se modifica al aprobar el Documento de Referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

De tal relación de materias se deriva la necesidad de consultar a las siguientes Administraciones Públicas:

De la Administración General del Estado: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de Costas), Ministerio de Fomento, Ministerio de Defensa; así como cualquier otro Ministerio cuando la ordenación propuesta afecte a bienes de su titularidad; de la Administración de La Comunidad Autónoma: Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad, Consejería de Empleo, Industria y Comercio, Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas, Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Consejería de Sanidad, Consejería de Turismo; de la Administración Insular: Cabildo Insular de Tenerife y Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

En todo caso, la consulta únicamente procederá cuando afecte o sea susceptible de afectar a bienes o competencias de la titularidad de las Administraciones Públicas concernidas.

En consecuencia fueron consultadas un total de 10 administraciones de las cuales únicamente 4 emitieron informes-respuestas (ver apartado 4.1 de la presente Memoria).

De igual modo, y tal como recoge el documento de referencia, la consulta se podrá ampliar a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente.

La consulta a las organizaciones sociales se formulará a las entidades y organizaciones más representativas que tengan vinculación con el área objeto de ordenación. Entre ellas está la Asociación de vecinos del Barrio de El Toscal "Luz y Vida", la Asociación de vecinos Callejón Iberia-Ravina Toscal y la Asociación de vecinos Barrio de El Toscal de las Tribulaciones.

Respecto de las asociaciones u organizaciones de defensa y conservación de la naturaleza, se consultará a todas las inscritas en los registros oficiales correspondientes, cuyo ámbito

de actuación abarque el área ordenada por el instrumento de planeamiento, y, en todo caso, a las siguientes: Federación Ben-Magec, Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza Y ADENA-WWF.

La consulta al público interesado, considerando como tal cualquier persona física o jurídica, se efectuará mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

2.2.2. Trámite de participación ciudadana

En el artículo 10 de la Ley 9/2006 se establece el trámite administrativo correspondientes a las “consultas”, sin duda una de las vías claves en el fomento de la participación ciudadana en la tramitación y gestión de los instrumentos de planeamiento. En su articulado se recoge lo siguiente:

La fase de consultas sobre la versión preliminar del plan o programa que incluye el informe de sostenibilidad ambiental, implica las siguientes actuaciones:

a) Puesta a disposición del público.

b) Consulta a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, que dispondrán de un plazo mínimo de 45 días para examinarlo y formular observaciones.

A este respecto y en cumplimiento del marco normativo adoptado (sin menoscabo del contenido que se detallará con posterioridad en el apartado 3.1), cabe resaltar que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2013, en relación con el expediente promovido por la Sección de Estudio y Diseño Urbano de la Dirección Técnica de Urbanismo, a efectos de aprobación inicial del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, adoptó Aprobar inicialmente el documento del Plan Especial de Protección de El Toscal y someterlo junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental a información pública por plazo de dos meses, desde su publicación en el BOC nº 163 de 26-08-2013.

El resultado de la fase de participación pública al que fue sometido el citado documento así como el ISA, ha sido recogido en el apartado 4 de esta memoria, en donde se ha analizado y evaluado detalladamente cada una de las alegaciones e informes presentados. En éste último se recoge un análisis pormenorizado del contenido de todas y cada una de las alegaciones recibidas, con una valoración de las mismas y una propuesta de contestación.

3. ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SU CALIDAD

3.1. La situación del Plan Especial de Protección de El Toscal en relación a la redacción de la memoria ambiental

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife adoptó aprobar inicialmente el documento del Plan Especial de Protección de El Toscal y la toma de conocimiento del ISA, siendo publicado en el BOC nº 163 de 26-08-2013.

Mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y Boletín Oficial de La Comunidad Autónoma de Canarias (BOC), se pone en general conocimiento que La Junta de Gobierno celebrada en sesión ordinaria el día 29 de julio de 2013, acordó la aprobación inicial del Plan Especial de Protección de El Toscal, sometiendo el mismo, junto con su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, a un trámite de consulta e información y presentación de alegaciones por un plazo de dos meses a partir de la publicación de dicho anuncio en el BOC.

Ello posibilitó que dicho expediente pudiera ser examinado en la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife durante dicho periodo en horario de atención al público, permitiendo así que los interesados pudieran formular las alegaciones que estimasen convenientes.

3.2. Adecuación a las disposiciones legales y reglamentarias

La Ley 9/2006 detalla en sus artículos 8 y 9 las determinaciones propias y el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental, siendo éstas asumidas y desarrolladas plenamente en el marco normativo autonómico a través de los Documentos de Referencia.

A este respecto, el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente al Plan Especial de Protección de El Toscal, se elaboró de acuerdo a los contenidos exigidos en el Anexo I de la Ley 9/2006 así como acorde a las determinaciones exigidas en el Documento de Referencia.

El citado informe focaliza su estudio en el reconocimiento y análisis de los valores ambientales y culturales existentes así como en la diagnosis urbanística y ambiental, escenario que permite determinar entre otros aspectos la capacidad de los suelos del ámbito para acoger los diferentes usos de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial, etc. Sin duda este aspecto juega un papel fundamental en la viabilidad técnica del futuro modelo a desarrollar en tanto que pone de manifiesto la existencia, o no, de discordancias entre la lectura del medio físico y los nuevos usos que se proponen, lo que resulta un claro indicador, a priori, de la afección global del Plan.

Ello se completa con un análisis de varias alternativas de ordenación, incluyendo entre ellas la denominada alternativa cero, circunstancia que permite analizar la descripción y análisis de la evolución del ámbito de estudio desde el punto de vista ambiental en el supuesto de no aplicar las distintas propuestas de ordenación planteadas en cada alternativa.

Al margen de ésta última y tras una evaluación detallada se concreta la propuesta de ordenación más sostenible y adecuada, es decir aquella cuyas consecuencias sobre el medio implican una menor afección así un mayor encaje respecto al cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos. De igual modo se recoge las medidas correctoras y protectoras así como el programa de seguimiento ambiental correspondiente.

3.3. Consideraciones técnicas sobre el contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental y su calidad

Tal y como se recoge en el apartado en el apartado 3.2 de esta memoria, el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente al Plan Especial de Protección de El Toscal se elaboró conforme a los requisitos que establece el marco legislativo correspondiente, en este caso el Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

La aprobación de este documento tal y como se especificó en el apartado 3.1 de esta memoria se materializó mediante la Junta de Gobierno de la Ciudad (celebrada el día 29 de julio de 2013) donde se acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, sometiéndose el mismo, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), a información pública durante un plazo de dos meses a contar desde la fecha de su inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC).

En consecuencia y a tenor de lo anterior, cabe resaltar que este documento cumple con las determinaciones legales tanto en su tramitación formal como en su contenido. No obstante, a efectos aclaratorios a continuación se incorpora un cuadro en el que se recogen las determinaciones que exige el marco normativo de referencia y sus correspondencias en el citado ISA.

Informe de Sostenibilidad Ambiental	Documento de referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo
Apartado 1. CONTENIDO DEL PLAN, OBJETIVOS DE ORDENACIÓN Y RELACIÓN CON OTROS PLANES	1. ESBOZO DEL CONTENIDO, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS.
Apartado 2. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	2. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.
Apartado 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL	3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL ORIENTADA ESPECÍFICAMENTE A LA REDACCIÓN DEL PLAN, QUE INCLUIRÁ UN INVENTARIO TERRITORIAL
Apartado 4. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL PEPCHET	4. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL PLAN
Apartado 5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIOAMBIENTE	5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO

Informe de Sostenibilidad Ambiental	Documento de referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo
Apartado 6. EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	6. EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN:
✓ Análisis de alternativas contempladas	✓ Descripción y análisis de las alternativas contempladas
✓ Identificación de las determinaciones del PEPCHET potencialmente generadoras de impactos	✓ Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.
✓ Valoración detallada de los impactos y probables efectos inducidos por las determinaciones del PEPCHET	✓ Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.
✓ Estimación del consumo de agua y energía eléctrica, las repercusiones sobre el transporte y de generación de residuos en relación a la población referida en el plan especial	✓ Estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.
✓ Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del PEPCHET	✓ Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento.
Apartado 7. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	✓ Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias
Apartado 8. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	7. RESUMEN Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO
✓ Criterios e indicadores ambientales y principios de sostenibilidad	CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD.
Apartado 9. RESUMEN NO TÉCNICO	8. UN RESUMEN NO TÉCNICO
Apartado 10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS	PLAN DE ETAPAS
	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
Apartado 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS QUE DEBEN SER CONSULTADAS	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS QUE DEBEN SER CONSULTADAS.
Apartado 12. ANEXO. ÍNDICE DE LA PLANIMETRÍA	PLANOS DE INFORMACIÓN

4. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SU CONSIDERACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

Como resultado del trámite de Información pública y consultas se han recibido hasta el cierre de esta Memoria Ambiental un total de **35 alegaciones y 4 Informes**.

4.1. Síntesis de los informes recibidos y cómo se han tenido en cuenta

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, junto con el ISA, fueron remitidos a Las Administraciones Públicas que por razón de la materia o del territorio pudiesen resultar afectadas en el ejercicio de sus competencias, a fin de que pudieran exponer las exigencias que resulten de los intereses públicos cuya gestión o competencia les esté encomendada. Las administraciones consultadas han sido las que se especifican a continuación:

ADMINISTRACIONES CONSULTADAS	
Administración General del Estado	
Ministerio de Fomento	
Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información	
Administración de la Comunidad Autónoma	
Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad	
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial	
Consejería de Empleo, Industria y Comercio	
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas	
Consejería de Sanidad	
Presidencia de Gobierno, Viceconsejería de Turismo	
Administración Insular	
Cabildo Insular de Tenerife	
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	

De manera que fueron consultadas un total de 10 administraciones de las cuales únicamente **4 emitieron respuesta, con un total de 4 informes-alegaciones**. Las Administraciones que emitieron respuesta fueron las siguientes:

Informe	Nº de Registro	Fecha	Administración Pública
1	1068/14	13/02/2014	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas
2	1464/14	27/02/2013	Ministerio de Fomento
3	1802/14	12/03/2014	Ministerio Industria, Energía y Turismo
4	2702/14	10/04/2014	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad

De los 4 informes emitidos solamente uno hace referencia expresa al ISA. La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas y el Ministerio de Fomento no realizan

observaciones. En cuanto al informe del Ministerio Industria, Energía y Turismo, éste procede a la formulación de una serie de observaciones y consideraciones relacionadas con las redes de telecomunicaciones, y finalmente la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad, en un informe emitido fuera de plazo, realiza una serie de observaciones no concluyentes al ISA. A continuación se procede a su contestación de éste último:

Nº	Nº de Registro	Fuera de Plazo	Fecha	Administración Pública
4	2702/14	Sí	10/04/2014	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad
Síntesis del Informe:				
El Informe presenta varias observaciones al ISA: a. En al ámbito faunístico se echa en falta la cita de determinadas especies. b. El análisis paisajístico obvia aspectos que podrían aportar profundidad al estudio. c. Existen viviendas catalogadas de interés patrimonial que son objeto de demolición o de un uso distinto al de interés y protección patrimonial. d. Propone la eliminación de algún parking proyectado en el interior del Conjunto Histórico o promover su construcción fuera del ámbito para disminuir la afección negativa sobre la calidad urbana del mismo (accesibilidad, descongestión vehicular, bienestar público). e. Recomendaciones al arbolado				
Contestación:				
a. Aunque es cierto que existe esa fauna de carácter cosmopolita (ratas y cucarachas), no se consideró introducirlas en el listado dado que no suponen un condicionante a la ordenación. Si bien, sí se mencionan en otros apartados como es el apartado de impactos preexistentes del ISA. En el caso de los murciélagos, no se añadieron al listado por no figurar en la consulta realizada al banco de datos de biodiversidad (BIOTA) y porque no pudieron ser observados in situ durante las salidas de campo. No obstante se cita en el texto, ya que como se refleja en el mismo, se intuye que pudieran estar presentes en el ámbito. b. En relación al análisis paisajístico, si bien es cierto que la metodología seguida lleva a exponer una visión sintética que se condensan los dos grandes grupos/categorías paisajísticas, eso no implica que no se hayan considerado la totalidad de los elementos que componen el paisaje urbano, tal y como el informe expone. No obstante, aunque no quede explicitados en este apartado del documento, sí lo están en otros, por ejemplo el apartado de impactos preexistentes, donde se expone con claridad el estado de las fachadas y de las edificaciones, la presencia de cableado, etc. Además y en todo caso, el ISA adopta una serie de medidas para la mejora paisajística del Barrio. c. En cuanto a los inmuebles catalogados de interés patrimonial a los que se hace referencia por no haber primado en la ordenación el interés patrimonial, cabe mencionar lo siguiente. Si bien es cierto que en algunos se pretende su derribo, ninguno de ellos está catalogado. Este es				

el caso de los inmuebles afectados por las siguientes actuaciones: AUA-4, AUA-11 y AUA-4.

El inmueble afectado por la AUA-4 no está catalogado por no presentar valores patrimoniales relevantes, siendo su uso actual el de una estación transformadora. La estancia que se pretende demoler en la AUA-12, a pesar de ser una edificación de 1880 y de valorarse como negativo su afección sobre el patrimonio (apartado 6.3 de valoración detallada de impactos en el ISA), no se consideró su afección sobre el patrimonio como significativa dado que además de encontrarse en estado ruinoso y no presentar valores patrimoniales relevantes (su fachada es un muro en mal estado de conservación donde únicamente tiene presente una ventana de forja moderna, sin mayor detalles), con esta actuación se dará un acceso, actualmente inexistente, a la ciudadela presente, poniendo en valor todas estas viviendas tradicionales catalogadas. Por último, el inmueble ubicado en la calle San Antonio nº29, correspondiente con la AUA-11, se valoró de manera global dicha propuesta de actuación como afección al patrimonio (poco significativo), si bien, se trata de una vivienda en actual estado de abandono (sin techo), la cual se pretende que sirva también de acceso al resto de viviendas catalogadas. Además, ésta valoración estaba fundamentada en la demolición de la otra vivienda en esta AUA-11, de 1900 (ubicada en C/San Antonio nº27), en aparente buen estado de conservación, la cual se ha modificado, procediendo ahora a la catalogación del inmueble. Por otro lado, el uso de guardería que se plantea en la ciudadela del Callejón de las Tribulaciones, no se consideró como afección sobre el patrimonio, dado que la ciudadela se incluye en la ordenación pormenorizada como CAU-9 (conjunto de actuación unitaria) y se valoró como positivo el hecho de que edificaciones con valor patrimonial además de su rehabilitación se les ponga en uso.

d. Se ha desechado la idea del aparcamiento central, situado entre las calles San Martín y San Antonio, propiciando así la generación de un verdadero parque urbano donde tenga cabida arbolado de porte. Las plazas que cubría este sistema se localizarán en un nuevo sistema bajo la calle San Isidro en el límite externo del Conjunto Histórico y que será el primero de iniciativa pública en ejecutarse. Los demás sistemas se han previsto para uso de residentes.

e. En cuanto a las recomendaciones de arbolado, hay definidas ya una serie de medidas en el ISA, recogidas también en el documento normativo, que coinciden con dichas observaciones. En cualquier caso, las especies a considerar para cada espacio concreto, deberán definirse en los preceptivos proyectos de desarrollo.

A continuación se muestra la respuesta de resolución a los informes:

Informe	Administración Pública	Propuesta de resolución
1	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas	Estimada
2	Ministerio de Fomento	Estimada
3	Ministerio Industria, Energía y Turismo	Estimada
4	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad	Estimada

4.2. Alegaciones recibidas y cómo se han tenido en cuenta

Las alegaciones recibidas en el período de Información pública por parte de las personas físicas o jurídicas, a nivel individual o colectivo han sido un total de 35 alegaciones al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal. A continuación se exponen de manera resumida:

Nº	Nº de Registro / Entrada	Alegante	Situación
01	7205/2013 (1/10/13)	Bonnet Suministros y Maquinarias, S.L.	Señor de las Tribulaciones nº15-17
02	7336/13 (7/10/13)	Mª Rosa Hernández Hernández Antonio Hernández Hernández	San Antonio nº27
03	7547/13 (14/10/13)	Manuel Ignacio Álamo Expósito	San Antonio nº18 y 20
04	7669/13 (17/10/13)	Actuaciones 3Y, SL Representante: David Yanes González	San Antonio nº16
05	7791/2013 (22/10/13)	Rufino García Hernández	San Antonio nº7, esquina Santiago nº36
06	7818/13 (24/10/13)	Ana Margarita Fleitas Castro	Santiago nº61, esquina San Martín
07	7822/2013 (24/10/13)	Aurora González Pérez	San Antonio nº22
08	7843/13 (24/10/13)	Juan Manuel Hernández Rguez.	Pasaje 1º Ravina nº1, esquina La Rosa
09	7844/13 (24/10/13) 8175/2013 (25/10/13)	Isabel Figueroa Barroso Antonio Figueroa Barroso	Parcela en manzana 258
10	7857/13 (25/10/13)	Eduardo Armando Silgo Toral	Señor de las Tribulaciones nº40-40A
11	7872/2013 (25/10/13)	Ana María Armijo Mallorquín	Mª Mérida Pérez nº2, 2ºDcha
12	7873/13 7875/13 7876/13 (25/10/13)	Marta Pérez Sánchez Eusebio Pérez Sánchez Mariano Pérez Sánchez	Santiago nº45
13	7902/13 (25/10/13)	Comunidad Hereditaria de Don Joaquín Darías Castillo Representante: Francisco Javier Darías Rodríguez,	San Antonio nº25
14	7907/2013 (25/10/13)	Carmen Toral López	San Martín nº24, 28, 30 y 32
15	7910/13 (25/10/13)	AA.VV. Callejón Ravina Representante: Luciano Morales Acosta	Callejón Ravina
16	7911/2013 (25/10/13)	Mª del Carmen Nemesia Arnay Abreu	Gaspar Fernández nº6 Izq
17	7912/13	Mª Candelaria González Rodríguez Juan Federico Vargas Chico	Callejón Ravina nº3

Nº	Nº de Registro / Entrada	Alegante	Situación
	(25/10/13)		
18	7946/2013 (28/10/13)	Comunidad de Herederos Manuel González Hernández Representante: Fernando D. González	San Martín nº43
19	7962/13 (29/10/13)	Elías Ramos Duque	La Rosa nº63 y 65
20	7996/2013 (24/10/13)	Pedro Lasso Navarro Beatriz Simón Franco	San Francisco Javier nº52 interior (Ciudadela)
21	7997/2013 (24/10/13)	Grupo Municipal Popular	PEP Toscal
22	7998/2013 (24/10/13)	Asociación Agroambiental Amanece Chinec. Representante: Carolina morales	PEP Toscal
23	8017/13 (30/10/13)	Fernando Rodríguez García	Santiago nº78
24	8041/13 (25/10/13)	José Ramón Baudet Antequera Carlos Jaime Baudet Antequera Mª Macarena Baudet Naveros	San Martín nº53
25	8044/13 (26/10/13)	Asociación Luz y Vida Asociación Callejón Ravina-Iberia Toscal Plataforma Vecinal Comisión de Defensa del Toscal	Parque Urbano en entorno Casa Lázaro (Siliuto)
26	8045/13 (26/10/13)	Alternativa Sí se Puede	PEP El Toscal
27	8046/13 (26/10/13)	ATAN	PEP Toscal
28	8047/13 (26/10/13)	José Valladares La-Roche	Santiago nº47
29	8048/13 (31/10/13)	Asociación Barrio del Toscal de las Tribulaciones	PEP Toscal
30	8169/13 (26/10/13)	Felipe Campos Miranda	PEP Toscal
31		Luis Mora Fumero	PEP Toscal
32	8172/13 (26/10/13)	Ángeles Brito - Enrique Brito Arquitectos S.L. Representante: Ángeles Mª Brito Hernández	El Saludo nº7
33	8173/13 (26/10/13)	Elena Rodríguez-Febles de castro Ana Mª de Castro martínez	San Antonio nº5 Santiago nº106 y 108 El Saludo nº8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 y 24
34	8174/13 (25/10/13)	Juan Bermúdez Malledo	San Miguel nº62
35		Servicio de Infraestructuras	PEP Toscal

Cabe señalar que de las alegaciones presentadas sólo 4 hacen referencia expresa a cuestiones derivadas del ISA, si bien, hay también 2 alegaciones que no hacen mención al ISA pero que tratan el tema del arbolado, siendo una variable ambiental considerada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. En cualquier caso, y teniendo en cuenta las posibles repercusiones que pudiesen tener en la ordenación propuesta, se hace una síntesis tanto de las alegaciones presentadas, como de la propuesta de resolución para cada una de ellas.

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
1	7205/2013	B-38044905 / 43771647-W	Bonnet Suministros y Maquinarias S.L. Representante: M ^a Belén Bonnet Cano
Síntesis del Informe:			
Solicita se revise la ficha AUA-14 para que sus datos se ajusten al Convenio Urbanístico firmado.			
Contestación:			
Se atiende la alegación y se procede a la corrección de los datos en la ficha de la AUA-14			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
2	7336/13	41924019-X 41974772-W	M ^a Rosa Hernández Hernández Antonio Hernández Hernández
Síntesis del Informe:			
Solicitan mediante una permuta el pago en especies o en su defecto acordar el precio de expropiación.			
Contestación:			
1.- Se desestima la alegación al no contar en el ámbito del Plan Especial de suelo para reposición de Viviendas. 2.- En cuanto a los criterios valorativos aplicados para el cálculo del valor expropiatorio de los inmuebles afectados por las actuaciones urbanísticas a desarrollar por el sistema de actuación expropiación, según el PEP El Toscal, son los previstos en el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, aprobado por el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 junio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y sus modificaciones. No obstante, el valor expropiatorio recogido en el PEP es tan sólo a los efectos de calcular uno de los gastos derivados del desarrollo de la gestión urbanística prevista en el documento, que			

se debe incluir en el Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

Hay que señalar que, el valor expropiatorio definitivo será el que resulte de la legislación vigente en el momento de incoación del correspondiente expediente de expropiación.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
3	7547/13	42023070 T	Manuel Ignacio Álamo Expósito
Síntesis del Informe:			
Solicita no se expropie su inmueble.			
Contestación:			
En el transcurso de la Información Pública del presente documento, este equipo redactor ha tenido acceso al inmueble situado en la calle San Antonio nº 25, hallando en su interior una antigua ciudadela, que si bien no se encuentra en buen estado de conservación, si lo está en cuanto a su contenido y configuración. En esta parcela también se encuentran dos edificaciones del arquitecto Otilio Arrollo en buen estado de conservación. En el presente documento de Aprobación Inicial y expuesto a Información Pública, el inmueble del interesado se encuentra en el ámbito de la AUA-8 a obtener por el Sistema de Expropiación y con el objetivo de atender a las necesidades municipales en el entorno del Teatro-Cine San Martín y como complemento a su uso. Este equipo redactor atendiendo a la presente alegación en cuanto a su desafección y a la presentada por los propietarios del inmueble situado en Calle San Antonio nº 25, para que se incluya como dotación por el sistema de expropiación en el presente documento, procedemos a efectuar las correcciones precisas para efectuar dichos cambios. Se traslada el ámbito de la AUA-8 a la propiedad situada en San Antonio nº 25, desafectando de su calificación como dotacional a los inmuebles situados en San Antonio 16, 18, 20 y 22.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
4	7669/13	B-38.684.825 78.409.106 J	Actuaciones 3Y, SL David Yanes González
Síntesis del Informe:			
Solicita se corrijan las características del inmueble, se desvincule del uso DOT-10, no se expropie y no estar conforme con el valor de expropiación.			
Contestación:			
Se procede a la corrección de errores en cuanto al estado de conservación del inmueble y su superficie.			
En el transcurso de la Información Pública del presente documento, este equipo redactor ha tenido acceso al inmueble situado en la calle San Antonio nº 25, hallando en su interior una antigua ciudadela, que si bien no se encuentra en buen estado de conservación, si lo está en cuanto a su contenido y configuración. En esta parcela también se encuentran dos edificaciones del arquitecto Otilio Arrollo en buen estado de conservación.			
En el presente documento de Aprobación Inicial y expuesto a Información Pública, el inmueble de los interesados se encuentra en el ámbito de la AUA-8 a obtener por el Sistema de Expropiación y con el objetivo de atender a las necesidades municipales en el entorno del Teatro-Cine San Martín y como complemento a su uso.			
Este equipo redactor atendiendo a la presente alegación en cuanto a su desafección y a la presentada por los propietarios del inmueble situado en Calle San Antonio nº 25, para que se incluya como dotación por el sistema de expropiación en el presente documento, procedemos a efectuar las correcciones precisas para efectuar dichos cambios.			
Se traslada el ámbito de la AUA-8 a la propiedad situada en San Antonio nº 25, desafectando de su calificación como dotacional a los inmuebles situados en San Antonio 16, 18, 20 y 22.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
5	7791/2013	13.877.679-P B-38.266.797	Urbeing, S.L. Rufino García Fernández
Síntesis del Informe:			
Se plantea la siguiente propuesta:			
- Mantener la edificación catalogada en grado de protección ambiental 2, si bien posibilitando su vaciado, manteniendo la fachada. - Posibilitar la remonta de 2 plantas manteniendo el vigente régimen de alturas de 4			

plantas en edificación cerrada, al objeto de resolver el problema morfológico de la manzana. Por la misma razón dicha remonta debería hacerse extensiva a la edificación colindante.

- Posibilitar la apertura en vertical de todos los huecos en planta baja para viabilizar el uso comercial.

Contestación:

1. Las remontas admitidas se establecen en inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial.

2. No se atiende la alegación en cuanto al aumento de edificabilidad de la parcela, por encontrarse el inmueble en un área saturada en la que no se permiten incrementos de edificabilidad.

Según el art. 34c) de la LOTENC *“Los Planes Generales no podrán establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que exista más de 400 habitantes o 12.000 m² de edificación predominantemente residencial o turístico por hectárea...”*

Y el art. Primero de la Modificación del Texto Refundido de la LOTENC que establece *“...hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea...”*

Según el informe Técnico-Jurídico de la Dirección General de Urbanismo en el apartado 16. Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos, 16.0. Observaciones Generales en el apartado 22. Síntesis, 8 Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos *“Tienen la consideración de áreas saturadas y, por lo tanto no admiten incrementos de edificabilidad residencial y/o turística sobre la establecida en el PGO vigente: AOU 2.6 El Toscal...”*

Las previsiones de la Adaptación Básica del Plan General no dan lugar a la patrimonialización de la edificabilidad prevista, la cual se produce únicamente con su realización efectiva.

A esto, cabe añadir que este inmueble tiene un valor arquitectónico destacable, y que se encuentra en un Conjunto Histórico, cuyo objetivo es la protección integral y la conservación de los valores ambientales y arquitectónicos existentes, el cual quedaría desvirtuado si se permitieran varias plantas de remonta.

La importancia ambiental del inmueble en la configuración de la calle queda definida en la justificación de la delimitación del BIC El Toscal (publicada en el BOC nº20, de 26 de enero de 2007) que recoge lo siguiente:

“El núcleo principal del Conjunto está integrado por las manzanas delimitadas por las calles Gaspar Fernández, San Miguel, San Francisco Javier y la Rosa, con dos ejes perpendiculares articuladores del espacio urbano: la calle Santiago y la calle San Antonio, destacando algunos ámbitos de gran relevancia, como los pasajes Ravina, Pisaca y 1ª de Ravina, junto al entorno del Grupo Escolar del Norte (Onésimo Redondo)

y los conjuntos de casas terreras a ambos lados de las calles San Antonio y Santiago.”

3. No se atiende la propuesta de vaciar la edificación manteniendo tan sólo la fachada, puesto que esa actuación no está permitida en inmuebles con grado de protección ambiental.

4. En cuanto a la posibilidad de abrir en vertical todos los huecos de la planta baja, también se desestima la propuesta. El inmueble cuenta con tres accesos en planta baja, que dada la escasa superficie de parcela (151 m²), son suficientes para que el uso comercial sea viable.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
6	7818/13	42085297-N	Ana Margarita Fleitas Castro
Síntesis del Informe:			
Solicita que las futuras edificaciones y actuaciones de desmonte a ejecutar en la trasera de su vivienda se separen de la medianera.			
Contestación:			
Entendemos la preocupación manifestada por la interesada, no obstante consideramos que el ordenamiento jurídico y las normativas específicas en la materia tanto de rango estatal como autonómico que le son de aplicación, así como los seguros obligatorios de responsabilidad civil de los agentes actuantes, garantizan el crecimiento de la ciudad.			
Por otro lado y para mayor tranquilidad de la interesada, el solar a que se hace referencia, se ha modificado en el documento de aprobación definitiva en atención a las alegaciones presentadas por la asociación de vecinos y se obtiene por expropiación como dotación del Espacio Libre Público			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
7	7822/2013	42042231-W	Aurora González Pérez
Síntesis del Informe:			
Solicita que no se le expropie o que se le facilite una vivienda en el barrio.			
Contestación:			
En el transcurso de la Información Pública del presente documento, este equipo redactor ha			

tenido acceso al inmueble situado en la calle San Antonio nº 25, hallando en su interior una antigua ciudadela, que si bien no se encuentra en buen estado de conservación, si lo está en cuanto a su contenido y configuración. En esta parcela también se encuentran dos edificaciones del arquitecto Otilio Arrollo en buen estado de conservación.

En el presente documento de Aprobación Inicial y expuesto a Información Pública, el inmueble de la interesada se encuentra en el ámbito de la AUA-8 a obtener por el Sistema de Expropiación y con el objetivo de atender a las necesidades municipales en el entorno del Teatro-Cine San Martín y como complemento a su uso.

Este equipo redactor atendiendo a la presente alegación en cuanto a su desafección y a la presentada por los propietarios del inmueble situado en Calle San Antonio nº 25, para que se incluya como dotación por el sistema de expropiación en el presente documento, procedemos a efectuar las correcciones precisas para efectuar dichos cambios.

Se traslada el ámbito de la AUA-8 a la propiedad situada en San Antonio nº 25, desafectando de su calificación como dotacional a los inmuebles situados en San Antonio 16, 18, 20 y 22

Propuesta de resolución
ESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
8	7843/13	42172690M	Juan Manuel Hernández Rodríguez
Síntesis del Informe:			
Solicita que al inmueble se le permitan dos plantas y ático alegando que tiene una licencia concedida de Ampliación y Reforma de Ref: 2008005202 (18/05/2010).			
Contestación:			
Se modifica el Art. 47 sobre Construcciones por Encima de la Altura de la Ordenanza, permitiendo construcciones auxiliares en algunos casos. Tal autorización vendrá expresada en la ficha correspondiente del Fichero del Catálogo Arquitectónico.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA PARCIALMENTE			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
9	7844/2013 8175/2013		Antonio e Isabel Figueroa Barroso
Síntesis del Informe:			
Solicita se mantenga la edificabilidad y compromisos del Plan Especial Integral.			
Contestación:			
Según el planeamiento vigente (Adaptación Básica PGOU-92), la manzana donde se sitúa la presente propiedad se encuentra afectada por una Actuación Aislada (AA.CH.21) cuyo objetivo es la obtención de suelo para un Centro Docente y una plaza pública. El sistema de Actuación es el de Expropiación y su ejecución la de Obra Pública Ordinaria. El Plan Especial Integral anterior no culminó su tramitación al no aprobarse definitivamente, por lo que los compromisos que aquel documento adquirió en cuanto a edificabilidad, tipología edificatoria, etc, no tienen validez jurídica. Según el art. 34c) de la LOTENC <i>“Los Planes Generales no podrán establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que exista más de 400 habitantes o 12.000 m2 de edificación predominantemente residencial o turístico por hectárea...”</i> Y el art. Primero de la Modificación del Texto Refundido de la LOTENC que establece <i>“...hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea...”</i> Según el informe Técnico-Jurídico de la Dirección General de Urbanismo en el apartado 16. Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos, 16.0. Observaciones Generales en el apartado 22. Síntesis, 8 Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos <i>“Tienen la consideración de áreas saturadas y, por lo tanto no admiten incrementos de edificabilidad residencial y/o turística sobre la establecida en el PGO vigente: AOU 2.6 El Toscal...”</i> En la manzana 258 donde se ubica la propiedad de los interesados toda la ordenación propuesta es de una planta con excepción de la parcela de los interesados que tiene 2 plantas y una edificabilidad de 1,14 m2/m2. No se atiende la alegación en cuanto a que no se justifica el aumento de dicha edificabilidad.			
Propuesta de resolución			
DESESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
10	7857/13	43786564S	Eduardo Armando Silgo Toral
Síntesis del Informe:			
El alegante, en tiempo y forma, presenta escrito de alegaciones oponiéndose a la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Barrio del Toscal, en adelante PEP, fundamentando su oposición en varias consideraciones: - Derogación sobrevenida del PGO - Caducidad del BIC que lo sustenta - Disconformidad con el ordenamiento jurídico-urbanístico - Acto de imposible ejecución, acto nulo. - Desigualdad de trato, principio de igualdad ante la Ley y la equidistribución de cargas y beneficios urbanísticos			
Contestación:			
Respecto de la derogación sobrevenida del PGO, ésta no se fundamenta y ni tan siquiera se argumenta sino que se hace alusión a la publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de fecha 26 de junio de 2012, de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación y que habida cuenta la misma el PEP que se acomoda al PGO de 1992 y su adaptación básica de 2005, estos últimos han de reputarse derogados; cuestión que debe haber sido mal interpretada o interpretada erróneamente dado que la aprobación definitiva parcial del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife se produjo por acuerdo de la COTMAC el 30 de julio de 2013 y aún no ha sido publicada hasta tanto se den por subsanados por el mismo órgano los errores materiales y deficiencias señalados en el aludido acuerdo, hecho por virtud del cual el documento de la Revisión del PGO no ha entrado en vigor, encontrándose vigente en la actualidad el PGOU de 1992 y su Adaptación Básica al DL 1/2000, aprobada en el año 2005. Por consiguiente, esta primera consideración ha de desestimarse a todos los efectos. Respecto de la Caducidad del BIC, se invoca el art. 30.2 de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias que dispone que el Plan Especial de Protección formulado por el Ayuntamiento correspondiente deberá alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial en el plazo de 18 meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como BIC y que, transcurrido dicho plazo, si el Ayuntamiento no hubiera llevado a cabo la referida aprobación del Plan Especial, los Cabildos Insulares deberán subrogarse en las correspondientes competencias, y que llegado el caso ni el Ayuntamiento ni el Cabildo Insular han promovido hasta la fecha la redacción del Plan Especial, motivo por el cual se ha producido la caducidad del Plan y procede el archivo del expediente. Lo cierto es que mediante Resolución de la Dirección General de Cultura del Gobierno de Canarias de fecha 11 de mayo de 1989, se incoa expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor de "El Toscal", situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, sometiendo el mismo a información pública, por el plazo legalmente establecido. Asimismo mediante Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio			

Histórico y Museos del Cabildo Insular de Tenerife, de 31 de marzo de 2005, se modifica la delimitación y descripción del Bien, sometiendo el mismo a información pública por el plazo legalmente establecido, constando la presentación de alegaciones las cuales fueron desestimadas. Además se dictó Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular de Tenerife, de 18 de julio de 2005, por la que se concede trámite de audiencia a los interesados, por el plazo de 15 días, habiendo sido presentadas alegaciones las cuales fueron desestimadas. Por este motivo, con fecha 6 de abril de 2005 se solicitaron los dictámenes a la Universidad de La Laguna y al Organismo Autónomo de Museos y Centros, emitiendo informe favorable este último organismo, lo que dio lugar a que por Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico, Museos y Deportes del Cabildo Insular de Tenerife, de 7 de diciembre de 2005, se resolviese elevar este expediente al Gobierno de Canarias para su declaración como Bien de Interés Cultural, y en sesión celebrada el 24 de mayo de 2006 el Consejo Canario de Patrimonio Histórico emitiera informe favorable para la declaración como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico a favor de "El Toscal" situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, isla de Tenerife. Antecedentes todos que derivaron, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava de la Ley Territorial 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la declaración de monumentos y conjuntos histórico-artísticos de interés para la Comunidad Autónoma de Canarias, que se dictase Decreto por el Sr. Presidente del Gobierno de Canarias 2/2007, de 16 de enero, por virtud del cual se declaró Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico "El Toscal", situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, isla de Tenerife. Asimismo dispone el art. 30 de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias que, la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación y que el Plan Especial de Protección, formulado por el Ayuntamiento correspondiente, deberá alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como bien de interés cultural. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento obligado hubiere llevado a cabo la referida aprobación del Plan Especial, los Cabildos Insulares, en ejercicio de lo previsto en la legislación sobre régimen de las Administraciones Públicas de Canarias, deberán subrogarse en las correspondientes competencias, previa audiencia del Ayuntamiento afectado. Como bien dice el tenor literal de la norma, este plazo es un plazo de mínimos, es decir los dieciocho meses es el tiempo mínimo estimado para que el documento desde la declaración del conjunto histórico como BIC pueda ser aprobado inicialmente, pero nada impide que esto se produzca con posterioridad a esa fecha y más aún cuando el Cabildo Insular de Tenerife, en caso alguno, se ha subrogado en las competencias municipales, lo cual deja expedita la posibilidad de continuar a que el Ayuntamiento culmine todo el proceso hasta la aprobación definitiva el documento. Por consiguiente, esta segunda consideración ha de desestimarse a todos los efectos.

Respecto de la disconformidad del PEP con respecto al ordenamiento jurídico-urbanístico, se afirma que el PEP no delimita polígonos, áreas de reparto, unidades de actuación o reparcelaciones que garanticen la justa distribución de beneficios y cargas, modifica espacios

libres, zonas verdes, usos, aprovechamientos, fijación de aprovechamientos tipos y medio en el marco de las áreas de reparto en que se desarrolla, no se preocupa de conformar polígonos o unidades de actuación y no hace mención a mecanismos de justa distribución de beneficios y cargas ni sistemas de actuación (proyectos de compensación, cooperación, reparcelación económica o física), aplica calificaciones de suelo y uso caóticos obligando a los propietarios de suelo a edificar plazas atribuyéndoles en compensación el subsuelo como aparcamientos, a otros asigna usos colectivos además de reservas de suelo para espacios libres y a otros conservar sus casas. Además añade que el catálogo de edificios protegidos es de tal magnitud que colapsa cualquier actividad tendente a generar riqueza y que preserva edificaciones que no cubren mínimamente las más elementales cotas de higiene. Analizado este apartado de la alegación primeramente es de significar que existe un error de base y es la no consideración de la parte alegante de la clase de suelo ante la que nos hallamos. El ámbito del conjunto histórico del Toscal está clasificado como suelo urbano consolidado. Bajo los auspicios de la clase de suelo de la que tratamos dispone el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias que, en suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.
Artículo 73 Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

Además añade que los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia

municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.

c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este Texto Refundido.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella. El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda, delimitándolo:

a) El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

b) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

Así las cosas y habida cuenta del estricto cumplimiento de la legislación urbanística vigente no cabe invocar para este Plan Especial y conforme al ámbito que ordena las consideraciones invocadas por el alegante relativas a polígonos, áreas de reparto, unidades de actuación o reparcelaciones que garanticen la justa distribución de beneficios y cargas, espacios libres, zonas verdes, usos, aprovechamientos, fijación de aprovechamientos tipos y medio en el marco de las áreas de reparto en que se desarrolla, etc... en unos casos porque no es propio y de imposible aplicación al tipo de suelo que ordena y, en otros casos, porque tales propuestas han sido derogadas de la legislación urbanística vigente. Además, significar que para la manzana a que se hace referencia en su escrito de alegaciones no se ha procedido a aumentar la edificabilidad, no produciéndose en caso alguno, ningún tipo de desajuste o trato diferenciado para los inmuebles afectados. En cuanto a los posibles derechos indemnizatorios es de

significar que, conforme a reiterada doctrina y jurisprudencia, se ha constatado que no son indemnizables los cambios y transformaciones producidos en la ordenación urbanística. Tal es así que la circunstancia de que la declaración de fuera de ordenación no implique su demolición inmediata (6), sino que se espera a la extinción natural de la construcción o instalación así calificada, manteniéndose su uso, es el factor clave que descarta su indemnizabilidad. Esta exclusión de indemnización ha tenido, además, reflejo positivo expreso en las Leyes de Suelo —artículo 237.2 del Texto Refundido de 1992, artículo 41 de la Ley del Suelo de 1998 y artículo 35.a) de la Ley del Suelo de 2008. El fundamento de esta no indemnizabilidad se encuentra, a juicio de Cuerno LLata (1997: p. 203 y sigs.) en que el modelo de fuera de ordenación «no afecta sustancial y directamente al derecho de propiedad, de forma que coarte su ejercicio, sino que produce una limitación o transformación del derecho, en atención a un interés público superior», añadiendo que la pérdida de valor que se deriva de la aplicación del régimen de fuera de ordenación «nada tiene de particular, sino que forma parte de la configuración estatutaria del derecho de propiedad, y sobremanera de la propia innovación del ordenamiento normativo dentro de un estado social de derecho (artículo 1.1 y 9.3 CE), pues lo contrario conduciría a la petrificación de un determinado status quo». En cualquier caso, una vez se haya producido la calificación como fuera de ordenación de un determinado bien, se abren las dos siguientes posibilidades: la liquidación de la incompatibilidad jurídica, legitimando la expropiación —con la consiguiente indemnización— o su congelación hasta su extinción natural. En el primer supuesto —expropiación—, ningún problema se plantearía respecto del derecho de propiedad, por cuanto el propietario recibe un justiprecio en contraprestación a la pérdida de su bien, todo ello enmarcado en un procedimiento, el expropiatorio, que cuenta con las debidas garantías de audiencia y acceso a los recursos administrativos y judiciales. Citando sentencias del TS de 26 de diciembre de 1978, 13 de febrero de 1991 y 15 de abril de 1987. La práctica totalidad de la doctrina tolera —junto a la numerosísima jurisprudencia del TS al respecto— que la calificación de fuera de ordenación no sea objeto de indemnización, salvo que se produzca la expropiación del bien calificado como tal. Sin embargo, el segundo supuesto, tal y como hemos visto, no conlleva indemnización, y ello pese a que queda «profundamente debilitado un derecho dominical como consecuencia de las nuevas directrices, sobre todo en sus expectativas y en sus concretas realizaciones», justificándose el mismo en que al no implicar dicha calificación la inmediata desaparición del bien ni su condena como bien económico-social, el mismo seguirá existiendo y prestando el servicio —manteniendo su uso— para el que fue erigido hasta su desaparición, cuestión ésta que la jurisprudencia ha venido admitiendo con normalidad. Por último, significar respecto del Catálogo de Edificios Protegidos que sin perjuicio de las observaciones de índole subjetivas respecto de la protección o no de determinados inmuebles, que en este Conjunto Histórico la tipología a proteger es la propia referida a las ciudadelas, viviendas comunitarias con un gran patio central rodeada de habitaciones, donde en cada una de ellas, vivía una familia compartiendo con el resto de vecinos de ésta, otro tipo de dependencias, y las casas terreras, que son las naturales de la idiosincracia del presente conjunto histórico. Por consiguiente, esta tercera consideración ha de desestimarse a todos los efectos.

Respecto a la nulidad del acto, no se fundamenta adecuadamente en qué se produce o qué circunstancias concurren para decretar la nulidad del acto de aprobación inicial o la nulidad del

propio documento, dado que sólo se invoca la percepción subjetiva de que el Plan Especial es de imposible ejecución en lo que a su Estudio Económico Financiero se refiere y más concretamente aludiendo a la inexistencia de áreas de reparto, polígonos o unidades de actuación dotadas de sistema de actuación cuando ya se ha fundamentado que esto es del todo punto improcedente por ser absolutamente contra legem. Por este motivo y por las razones ya invocadas esta consideración ha de ser igualmente desestimada.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
11	7872/2013	42089810V	Ana Maria Armijo Mallorquín
Síntesis del Informe:			
1.- Detecta contradicciones en cuanto a los espacios libres públicos y las cubiertas verdes 2.- Se opone a la construcción de la cubierta verde en el Teatro San Martín por los posibles ruidos que generarían en su vivienda			
Contestación:			
1.-Las cubiertas verdes no tienen la consideración de Espacio Libres Públicos (plazas y áreas ajardinadas) al encontrarse su acceso y uso limitado, de ahí que no se recoja en las leyendas de los planos O-11 DOTACIONES, EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES, ni en el cuadro del apartado 5.2 de la Memoria de Ordenación referente a “El sistema de espacios libres públicos”, ni definido en el Capítulo 6.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, (art.24) de la Normativa y Ordenanzas del Plan Especial. 2.- En la Ordenanza de Paisaje Urbano que se tramita en estos momentos se regula los usos admitidos en azoteas (art. 38 y siguientes) y condiciones de admisibilidad. En el caso de las cubiertas verdes en edificios públicos su uso estará condicionado a la de los propios edificios que será normalmente en horario diurno.			
Propuesta de resolución			
DESESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
12	7873/13 7875/13 7876/13	41995703 A 42070712 D 41983276 L	Marta , Eusebio y Mariano Pérez Sánchez
Síntesis del Informe:			
Los alegantes, en tiempo y forma, presentan escrito de alegaciones oponiéndose a la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Barrio del Toscal, en adelante PEP, fundamentando su oposición en varias consideraciones.			
Contestación:			
A. Nulidad absoluta del Plan Especial por incumplimiento de los plazos. Se invoca el art. 30.2 de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias que dispone que el Plan Especial de Protección formulado por el Ayuntamiento correspondiente deberá alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial en el plazo de 18 meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como BIC y que, transcurrido dicho plazo, si el Ayuntamiento no hubiera llevado a cabo la referida aprobación del Plan Especial, los Cabildos Insulares deberán subrogarse en las correspondientes competencias, y que llegado el caso ni el Ayuntamiento ni el Cabildo Insular han promovido hasta la fecha la redacción del Plan Especial, motivo por el cual se ha producido la caducidad del Plan y procede el archivo del expediente. Lo cierto es que mediante Resolución de la Dirección General de Cultura del Gobierno de Canarias de fecha 11 de mayo de 1989, se incoa expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor de "El Toscal", situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, sometiendo el mismo a información pública, por el plazo legalmente establecido. Asimismo mediante Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular de Tenerife, de 31 de marzo de 2005, se modifica la delimitación y descripción del Bien, sometiendo el mismo a información pública por el plazo legalmente establecido, constando la presentación de alegaciones las cuales fueron desestimadas. Además se dictó Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular de Tenerife, de 18 de julio de 2005, por la que se concede trámite de audiencia a los interesados, por el plazo de 15 días, habiendo sido presentadas alegaciones las cuales fueron desestimadas. Por este motivo, con fecha 6 de abril de 2005 se solicitaron los dictámenes a la Universidad de La Laguna y al Organismo Autónomo de Museos y Centros, emitiendo informe favorable este último organismo, lo que dio lugar a que por Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico, Museos y Deportes del Cabildo Insular de Tenerife, de 7 de diciembre de 2005, se resolviese elevar este expediente al Gobierno de Canarias para su declaración como Bien de Interés Cultural, y en sesión celebrada el 24 de mayo de 2006 el Consejo Canario de Patrimonio Histórico emitiera informe favorable para la declaración como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico a favor de "El Toscal" situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, isla de Tenerife. Antecedentes todos que derivaron, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava de la Ley Territorial 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la declaración de monumentos y conjuntos histórico-artísticos de interés para la Comunidad Autónoma de Canarias, que se dictase Decreto por el Sr. Presidente del Gobierno de Canarias 2/2007, de 16 de enero, por			

virtud del cual se declaró Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico "El Toscal", situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, isla de Tenerife. Asimismo dispone el art. 30 de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias que, la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación y que el Plan Especial de Protección, formulado por el Ayuntamiento correspondiente, deberá alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como bien de interés cultural. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento obligado hubiere llevado a cabo la referida aprobación del Plan Especial, los Cabildos Insulares, en ejercicio de lo previsto en la legislación sobre régimen de las Administraciones Públicas de Canarias, deberán subrogarse en las correspondientes competencias, previa audiencia del Ayuntamiento afectado. Como bien dice el tenor literal de la norma, este plazo es un plazo de mínimos, es decir los dieciocho meses es el tiempo mínimo estimado para que el documento desde la declaración del conjunto histórico como BIC pueda ser aprobado inicialmente, pero nada impide que esto se produzca con posterioridad a esa fecha y más aún cuando el Cabildo Insular de Tenerife, en caso alguno, se ha subrogado en las competencias municipales, lo cual deja expedita la posibilidad de continuar a que el Ayuntamiento culmine todo el proceso hasta la aprobación definitiva el documento. Por consiguiente, esta consideración ha de desestimarse a todos los efectos.

B. En cuanto a la ruptura de la conservación de las alienaciones y rasantes, que prevé el artículo 34 de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias, habrá de estarse a lo que se disponga del análisis técnico municipal, y caso de producirse éste justificarse adecuadamente a que ello contribuye a conservar el carácter del conjunto.

C y D. En cuanto a las cuestiones de ordenación ha de estarse a lo que se disponga del análisis técnico municipal, garantizando que bajo ningún concepto se produce una limitación singular que constituya una reserva de dispensación prohibida por el art. 44 del Decreto Legislativo 1/2000.

E. Se corrige en la ficha nº 47 del catalogo "Y la parcela resultante como contenedor". En las Intervenciones Permitidas se añade el texto "Se permitirá el cerramiento de la parcela hacia los espacios públicos con una altura suficiente que garantice la intimidad de la misma".

La parcela resultante está vinculada a la edificación catalogada y por lo tanto inedificable por lo que no cabe otro uso que el de espacio libre privado.

Se estima el punto quinto de la alegación presentada y se corrige la alineación trasera del espacio libre privado hacia la plaza pública prolongándose la de la edificación colindante

Propuesta de resolución

ESTIMADA PARCIALMENTE

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
13	7902/13	43781747M	Francisco Javier Darías Rodríguez Comunidad Hereditaria Joaquín Darías Castillo
Síntesis del Informe:			
Solicitan la catalogación de todos los inmuebles existentes en su parcela. Limitar la altura de las edificaciones colindantes. La supresión del aparcamiento AP-1 hacia la calle de San Francisco Javier y la expropiación de la finca.			
Contestación:			
En el transcurso de la Información Pública del presente documento, este equipo redactor ha tenido acceso al inmueble de los propietarios situado en la calle San Antonio nº 25, hallando en su interior una antigua ciudadela, que si bien no se encuentra en buen estado de conservación, sí lo está en cuanto a su contenido y configuración. En esta parcela se encuentran dos edificaciones del arquitecto Otilio Arrollo en buen estado de conservación. En el presente documento de Aprobación Inicial estos dos inmuebles se encuentran catalogados y junto con la parcela vinculada incluidos en el CAU-3. Este equipo redactor atendiendo a la presente alegación en cuanto a la solicitud de su afección y a las presentadas por los propietarios de los inmueble situado en Calle San Antonio nº 16, 18 20 y 22, para que se desafecten sus inmuebles, procede a realizar las correcciones precisas para efectuar dichos cambios. Se traslada el ámbito de la AUA-8 a la propiedad situada en San Antonio nº 25 , a obtener por el Sistema de Expropiación con el objetivo de atender a las necesidades municipales en el entorno del Teatro-Cine San Martín y como complemento a su uso. desafectando a los inmuebles situados en San Antonio 16, 18, 20 y 22			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
14	7907/13	41.992.203 B	Carmen Toral López
Síntesis del Informe:			
Manifiesta: 1.- Retomar la ordenación del Plan Especial Integral. 2.- Carecer el documento de Mapa de Riesgos Naturales. 3.- Carecer de Informe de la Administración Hidrológica. 4.- No se valoran el mantenimiento de las nuevas infraestructuras. 5.- No se detalla la edificabilidad por manzanas.			

- 6.- Menor edificabilidad que en documentos anteriores.
- 7.- Limitación de los usos asignados y la no accesibilidad al solar c/San Martín.
- 8.- Merma de edificabilidad con respecto al planeamiento vigente.
- 9.- No estar de acuerdo con el valor de expropiación.
- 10.- No estar de acuerdo con el modo de gestión y mala fe del Equipo Redactor

Contestación:

- 1.- El Plan Especial Integral anterior no culminó su tramitación al no aprobarse definitivamente, por lo que los compromisos que aquel documento adquirió en cuanto a edificabilidad, tipología edificatoria, etc, no tienen validez jurídica.
- 2.- Existe un Estudio de Riesgos contratado por el Exmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el marco del Plan General de Ordenación (planeamiento de rango superior al del P.E.) a la Consultora SOLITEC S.L. que abarca el análisis del riesgo por avenidas en todos los barrancos del Municipio y el riesgo por desprendimientos del terreno, los dos peligros naturales más frecuentes en el mismo e incluyendo una evaluación de riesgo sísmico. El ámbito es todo el municipio incluido el Parque Rural de Anaga.
- 3.-El P.E.P. no contienen informe del Consejo Insular de Aguas ya que estamos actuando sobre un suelo urbano consolidado y colmatado, en el que no solo no se aumenta la edificabilidad sino que disminuye, es por lo que estimamos no se producirán nuevas demandas. En cuanto a la protección del Dominio Público Hidráulico no existe cauce abierto alguno en este ámbito al encontrarse canalizados.
- 4.- En la pag. 12 del Informe de Sostenibilidad Económica incluido en el P.E.P. se incluyen el mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de servicios públicos necesarios para atender el crecimiento del área ordenada.
- 5.- La edificabilidad por manzanas se incluye en los Cuadros de Características Generales, apartado 11.1 Edificabilidad del BIC por Manzanas así como en el Plano de Ordenación O-13 Edificabilidad por Manzanas.
- 6.- Según el art. 34c) de la LOTENC *“Los Planes Generales no podrán establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que exista más de 400 habitantes o 12.000 m2 de edificación predominantemente residencial o turístico por hectárea...”*
Y el art. Primero de la Modificación del Texto Refundido de la LOTENC que establece *“...hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea...”*
Según el informe Técnico-Jurídico de la Dirección General de Urbanismo en el apartado 16. Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos, 16.0. Observaciones Generales en el apartado 22. Síntesis, 8 Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos *“Tienen la consideración de áreas saturadas y, por lo tanto no admiten incrementos de edificabilidad*

residencial y/o turística sobre la establecida en el PGO vigente: AOU 2.6 El Toscal...”

No se atiende la alegación en cuanto al aumento de edificabilidad residencial por encontrarse en un área saturada.

7.- Los usos asignados se corresponden con los del planeamiento vigente (Adaptación Básica PGOU-92), terciario en planta baja y vivienda en planta primera. Los accesos a la parcela con frente a San Martín podrán diseñarse desde la nueva edificación hacia la plaza.

8.- En cuanto a la merma de edificabilidad con respecto al planeamiento vigente tenemos que decir que en el transcurso de la revisión del planeamiento la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva.

9.- Los criterios valorativos aplicados para el cálculo del valor expropiatorio de los inmuebles afectados por las actuaciones urbanísticas a desarrollar por el sistema de actuación expropiación, según el PEP El Toscal, son los previstos en el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, aprobado por el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 junio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y sus modificaciones.

No obstante, el valor expropiatorio recogido en el PEP es tan sólo a los efectos de calcular uno de los gastos derivados del desarrollo de la gestión urbanística prevista en el documento, que se debe incluir en el Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

Hay que señalar que, el valor expropiatorio definitivo será el que resulte de la legislación vigente en el momento de incoación del correspondiente expediente de expropiación.

10.- En cuanto al modo de gestión se ha optado por el sistema de expropiación al no culminar un acuerdo con la propiedad para la firma de un Convenio Urbanístico de cesión de la plaza.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
15	7910/13	G-38793824 41 904 971 Y	AA.VV. Callejón Ravina Iberia-Toscal Luciano Morales Acosta
Síntesis del Informe:			
Manifiestan no estar de acuerdo con la ordenación incluida en el CAU-6 donde se encuadran. Solicitan una remonta retranqueada 1,20 m. sobre las dos plantas existentes, mantener los actuales huecos y alturas de fachada y carácter optativo para el uso Terciario de las plantas bajas.			
Contestación:			

Se atiende la alegación presentada y se suprime el Conjunto de Actuación Unitaria 6 donde se establecían los criterios de diseño y ordenación de fachadas.

No se atiende en cuanto a la remonta retranqueada estableciéndose la misma edificabilidad que en el planeamiento vigente (AB al PGOU 92) de dos (2) plantas de altura y regulándose su altura máxima conforme a lo establecido en la normativa de Plan General.

La admisibilidad del uso Terciario en las plantas bajas estará limitado a Comercial y Oficinas (AB al PGOU-92).

Propuesta de resolución

ESTIMADA PARCIALMENTE

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
16	7911/2013	41 761 753 D	Maria del Carmen Nemesia Arnay Abreu
Síntesis del Informe:			
Solicita la corrección de errores en cuanto a las características del inmueble en la ficha del catálogo. Se corrija la sección propuesta en dicha ficha. Se mantengan las tres plantas permitidas en la Adaptación Básica vigente y que se proceda a descatalogar el inmueble o en su defecto se detallen las intervenciones permitidas			
Contestación:			
Se atiende la alegación presentada en cuanto a la corrección de los errores en las fichas del catálogo: Vivienda Habitada y vivienda entre medianeras.			
Se procede a corregir el plano de Ordenación Propuesta representándose la primera planta de la edificación existente alineada parcialmente a fachada. Este cuerpo de edificación existente alineado a la fachada hace que los retranqueos de las edificaciones a ambos lados del mismo dejen de tener sentido, por lo que la planta primera en ambos inmueble (Ficha 138 y 139) también se alinearán a fachada.			
Las remontas admitidas se establecen en inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial. Así mismo no se atiende la alegación en cuanto al aumento de una tercera planta por encontrarse en un área saturada y por lo tanto no admitirse incrementos de edificabilidad.			
En cuanto a que esta tercera planta está permitida en el planeamiento vigente tenemos que decir que en el transcurso de la revisión del planeamiento la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA PARCIALMENTE			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
17	7912/13	41 998 631 X 41 974 588 W	Maria Candelaria Rodríguez Juan Federico Vargas Chico
Síntesis del Informe:			
Manifiestan no estar de acuerdo con la ordenación propuesta en el PEP así como que se mantenga la edificabilidad y compromisos del Plan Especial Integral anterior.			
Contestación:			
Se atiende la alegación presentada y se suprime el Conjunto de Actuación Unitaria 6 donde se establecían los criterios de diseño y ordenación de fachadas.			
Se establecen dos (2) plantas de altura para las edificaciones en el Callejón Ravina regulándose la altura máxima conforme a lo establecido en la normativa de Plan General vigente (AB del PGOU 92).			
La admisibilidad del uso Terciario en las plantas bajas estará limitado a Comercial y Oficinas, (AB del PGOU 92).			
El Plan Especial Integral anterior no culminó su tramitación al no aprobarse definitivamente, por lo que los compromisos que aquel documento adquirió en cuanto a edificabilidad, tipología edificatoria, etc, no tienen validez jurídica.			
Al existir un error en el alzado de este inmueble realizado para confeccionar el CAU-6, se procede a corregir el plano FO-1 correspondiente a Anexo sobre el Estudio de la Situación de Fuera de Ordenación.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
18	7946/2013	Fernando D. González	42.078.277 F
Síntesis del Informe:			
Solicita que se retome el convenio urbanístico elaborado por los técnicos municipales en el primer semestre de 2013 que no llegó a concretarse. La parcela no cumple con el coeficiente de edificabilidad de 1,97, tiene uso exclusivo de servicios al comercio y no cuenta con plazas de garaje.			
Contestación:			
Vista la alegación presentada este equipo redactor manifiesta:			

1.- La presente alegación se presentó fuera de plazo.
2.- Que de la parcela original catastral de 638 m2 de los interesados se ha previsto por el sistema de expropiación en este documento de aprobación inicial 278,15 m2, resultando una parcela edificable de 359,85 m2 con una sola planta de altura y uso de Hostelería-Restauración.
3.- Que por parte de este equipo redactor se ha estimado una alegación presentada por las Asociaciones de Vecinos y se ha eliminado el aparcamiento AP-2 a construir bajo la rasante del espacio público donde se ubica esta parcela.
4.- Que la única finalidad de mantener esta edificación con frente al parque público es el recoger y minimizar el impacto de las medianeras traseras de las edificaciones catalogadas con frente hacia la calle de Santiago.
Por lo expuesto estimamos que ante el escaso aprovechamiento de la parcela resultante de una planta con uso restringido y la imposibilidad de dotarla de aparcamiento, el proceder a la expropiación completa de la parcela catastral añadiendo esta dotación pública al parque previsto.
Propuesta de resolución
DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
19	7962/13	41 844 711 Y	Elías Ramos Duque
Síntesis del Informe:			
Solicita se mantenga la ordenación vigente en cuanto al número de plantas (2p+1r) y la no catalogación del inmueble.			
Contestación:			
Las remotas admitidas se establecen en inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial. Así mismo no se atiende la alegación en cuanto al aumento de una tercera planta por encontrarse en un área saturada y por lo tanto no admitirse incrementos de edificabilidad.			
En cuanto a que esta tercera planta está permitida en el planeamiento vigente tenemos que decir que en el transcurso de la revisión del planeamiento la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva.			
Propuesta de resolución			
DESESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
20	7996/2013	43819699 F 43786414 A	Pedro Lasso Navarro Beatriz Simón Franco
Síntesis del Informe:			
Solicitan la corrección de errores en la ficha del catálogo, el que no se catalogue la ciudadela donde se encuentra su propiedad, se aumente la edificabilidad a dos plantas, se modifique el art. 52 de las Normas Urbanísticas en cuanto a “Espacios Libres Privados Vinculados a Edificación Catalogada” y que se delimite una nueva AUA para crear un espacio libre público frente a su parcela.			
Contestación:			
Atendiendo a la independencia registral de las ocho fincas que componen la ciudadela se estima la alegación en cuanto a que se suprime como elemento individualizado dentro del catálogo, creándose un nuevo Conjunto de Actuación Unitaria que las incluya y ordene en las mismas condiciones de la ficha del catálogo en cuanto a edificabilidad.			
El pasillo privativo de acceso a la ciudadela no se considera espacio libre por lo que se corrige el error material.			
El Espacio Libre Privado frente a la ciudadela a que se hace referencia es una única finca registral (77003 33), vinculado al inmueble catalogado incluido en la ficha nº 17 liberalizado de usos.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA PARCIALMENTE			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
21	7997/13		Cristina Tavío Ascanio GRUPO MUNICIPAL POPULAR
Síntesis del Informe:			
1.- El desarrollo debe ser compatible con la protección del patrimonio.			
2.- El plan carece de garantías de viabilidad e instrumentación adecuadas.			
3.- El plan carece de mecanismos de revitalización.			
4.- Escaso compromiso en las acciones urbanísticas o normativa (propuestas y actuaciones generales).			

Contestación:

En las conclusiones de la alegación presentada por el Grupo Municipal Popular, su voto favorable al Plan Especial del Toscal estará condicionado a la inclusión en el Plan de las premisas siguientes:

1. Que desde el propio Plan Especial se delimiten áreas que puedan coincidir con los Conjuntos de Actuación Unitaria o cualquier área cuyos elementos integrantes reúnan características homogéneas, y puedan ser receptoras de las subvenciones contempladas en el Decreto 233/2013, proponiendo como ente Gestor la Gerencia de Urbanismo o la oficina que se cree al efecto para Gestión del Conjunto Histórico, o a propietarios de edificios o comunidades de vecinos, reconduciendo las subvenciones a través del Plan.

Actualmente, además de las partidas comprometidas en el convenio ARCH con el Estado y el Gobierno de Canarias, se abren nuevas posibilidades a través de la nueva ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y del RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. Estas nuevas vías de financiación podrán canalizarse, si así se establece en la estructura municipal, a través de la Oficina de Gestión de los Conjuntos Históricos de Santa Cruz de Tenerife.

2. Se definan proyectos de Actuación Estratégica que puedan dar entrada a la inversión privada y actuar como motores del desarrollo del Conjunto Histórico.

Los motores del desarrollo de un Conjunto Histórico son los propios vecinos residentes. Los propietarios de los inmuebles catalogados pueden beneficiarse de la liberación de usos para desarrollar nuevas actividades económicas.

3. Se reconsidere la propuesta de aparcamientos públicos, rotatorios y de residentes hacia la periferia del barrio.

Se ha desechado la idea del aparcamiento central, situado entre las calles San Martín y San Antonio, propiciando así la generación de un verdadero parque urbano donde tenga cabida arbolado de porte. Las plazas que cubría este sistema se localizarán en un nuevo sistema bajo la calle San Isidro en el límite externo del Conjunto Histórico y que será el primero de iniciativa pública en ejecutarse.

Los demás sistemas se han previsto para uso de residentes.

4. Se desarrolle el Parque en el entorno de la Casa Siliuto, sin aprovechamiento del subsuelo.

El parque urbano se mantiene en las mismas condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de 2005.

Se catalogan las edificaciones a proteger y se ha eliminado el aparcamiento subterráneo anteriormente previsto.

5. Se establezca un compromiso con la implantación de usos terciarios, propiciando la variedad de usos y fomentando la actividad económica en el barrio.

Está contemplada en la normativa la liberación de usos de los inmuebles catalogados.

6. Se elimine del Catálogo la Carta de Colores.

Es un criterio establecido desde el Plan para tener cierto control sobre el paisaje urbano del conjunto histórico y preservarlo de actuaciones cromáticas estridentes o impactantes.

7. Se determinen las condiciones de protección de la parcelación como seña de identidad.

Se incluirá un artículo en la normativa para la protección de la parcelación como seña de identidad.

Propuesta de resolución

ESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
22	7998/13	79 159 082 M	Asociación Amanece Achinech Alejandra Pozo Sponlein
Síntesis del Informe:			
Solicita se contemple un huerto urbano vecinal permanente en el ámbito del PEP y proponen como solución vanguardista la plantación en las calles peatonales de árboles frutales.			
Contestación:			
Los planes especiales tienen por objeto el establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos y construcciones incluidas en su ámbito, así como las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las del plan General. También la de la elaboración de un catalogo que incluya las edificaciones y espacios libres de interés. Los proyectos de Urbanización se elaborarán una vez aprobado definitivamente el plan Especial. Este plan especial contienen un avance de especies recomendadas pero serán los proyectos de urbanización correspondientes quien los defina.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
23	8017/13	43 820 027 J	Fernando Rodríguez García
Síntesis del Informe:			
Solicita que: 1.- Que la remonta se alinee a la fachada 2.- Se enrase la cornisa con el inmueble colindante nº 47			
Contestación:			
No se estima la alegación en cuanto que: 1.- La alegación fue presentada fuera de plazo. 2.- No existe ningún Conjunto de Actuación Unitaria en el Plan Especial en que se permita la remonta alineada a fachada, con excepción de los inmuebles 64 y 66 de la calle Santiago que se encuentran entre edificaciones de dos plantas de altura y se justifica por el escaso ancho de los inmuebles (3,41+4,14 m.) 3.- El inmueble nº 74 de la calle Santiago tiene una altura de testero-medianera hacia las edificaciones que interesan de cinco con veinte metros (5,20 m.), excesiva para albergar una sola planta de remonta que se permite. Se estima en cuanto a: 4.- Atendiendo a las escasas dimensiones de los inmuebles que componen este CAU se corrige la alineación de las remontas hacia la calle, dimensionando el retranqueo de las mismas en 1 m.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA PARCIALMENTE			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
24	8041/13	41 891 196-P 41 922 276- S 43 812 397-L	José Ramón Baudet Antequera Carlos Jaime Baudet Antequera M ^a Macarena Baudet Naveros
Síntesis del Informe:			
Solicitan se elimine el inmueble de su propiedad (Cine San Martín) del catálogo arquitectónico al carecer de valor histórico o arquitectónico y se aumente la edificabilidad a cuatro alturas.			
Contestación:			
Vista la alegación presentada se procede a la corrección de errores en los planos 3 (I-3), 4 (I-4), 6 (I-6), 9 (I-9), 4 (D-4) y ficha del catálogo nº 57. En cuanto a los argumentos planteados para la descatalogación del inmueble tenemos que decir que si bien el inmueble no contiene elementos arquitectónicos destacables en el conjunto			

de fachada, si es cierto que el **Teatro-cine San Martín** pertenece a aquellos elementos testimoniales de una forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva de lo que fue el barrio de El Toscal. Su catalogación se decidió por su valor Histórico-Cultural y arraigo tradicional en el barrio y en la ciudad de Santa Cruz, por lo que entendemos que no procede su descatalogación.

El proyecto original de José Enrique Marrero Regalado de 1935 fue desvirtuado al final de los años 60 con la adición parcial de dos plantas y un ático, tal y como se encuentra en la actualidad.

La Adaptación Básica vigente asigna a este inmueble una edificabilidad de cuatro (4) plantas, encontrándose el ático existente en Situación Legal de Consolidación.

Por lo expuesto entendemos que al encontrarse la fachada original del inmueble desvirtuada y carente de elementos arquitectónicos que justifique su configuración actual, estimamos que procede atender la alegación en cuanto a asignarle cuatro (4) plantas a la totalidad de la parcela, de tal manera que el cuerpo edificado actualmente alineado a fachada, limite el enrase de cornisa del nuevo. Las dos nuevas plantas no podrán tener uso residencial al encontrarnos en un área saturada y no admitirse incrementos de edificabilidad de este uso.

En cuanto a su catalogación se corrige a **PARCIAL** en base a su valor Histórico-Cultural en el Barrio de El Toscal de tal manera que persista al menos su fachada como testimonio de un tiempo pasado y que esa carga no recaiga únicamente sobre sus propietarios legítimos.

Propuesta de resolución

ESTMADA PARCIALMENTE

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
25	8044/13		A.A.V.V. LUZ Y VIDA CALLEJON RAVINA-IBERIA TOSCAL TRIBULACIONES PLATAFORMA DEFENSA TOSCAL
Síntesis del Informe:			
Solicitan:			
1.- Se mantenga el Parque Urbano previsto en el PGO 2005			
2.- Su ejecución en el primer cuatrienio.			
Contestación:			
1.- Según el PGO-92 y Adaptación Básica al DL-1/2000 se redactará un Plan Especial destinando los terrenos comprendidos entre las calle San Francisco Javier, Santiago, San Martín y Maria Mérida a Parque Urbano con las siguientes instrucciones entre otras:			

- El plan estudiará la localización adecuada de suelo para la reubicación de viviendas en número no mayor de 45 con destino a realojo de residentes
- La ocupación máx. de viviendas será de 1.600 m2../altura máx. de tres plantas...
- El plan determinará el sistema de gestión público adecuado../existencia de edificios de posible inclusión en el Catálogo de Protección, etc.
- ..determinará la oportunidad de destinar a equipamiento comunitario la edificación catalogada (casa Siliuto).

El presente documento ha sido fiel a estas determinaciones del PGO, cumpliendo además, las directrices establecidas en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. En el ámbito del parque, se ha pasado de catalogar 1 edificio en aquel documento a 42 inmuebles en el presente con el siguiente cómputo de superficies:

	PGO-92	Plan Especial
M2 Superficie Edificios Catalogados	125	4.236
M2 Superficie Parque	8.314(1)	3.926(2)

(1) Excluidos los 1.600 m2 destinados a viviendas

(2) No incluidas las superficies libres privadas

2.- En cuanto a la ejecución del parque en el primer cuatrienio hemos de destacar en primer lugar que el DL 1/2000 del TRLOTCEC art.163 sobre Inactividad Administrativa en la expropiación nos obliga a acometer todas las expropiaciones incluidas en el documento en el plazo de los tres años siguientes a la aprobación del documento, por lo que los recursos económicos municipales en este periodo son prioritarios.

En cualquier caso se ha realizado en el Estudio Económico Financiero del plan el cambio de anualidad de la O.O.24 con el fin de que el 100 % del suelo destinado a parque se ejecute en el año 2019/20. Cabe destacar que el aparcamiento AP-2 que originalmente se proyectaba en el subsuelo de este espacio libre público se ha eliminado y se propondrá su ejecución en el subsuelo de la Calle San Isidro. También que el inmueble proyectado hacia la plaza con el objetivo de tapar las medianeras de la edificación catalogada hacia la Calle Santiago, se ha previsto su expropiación completa e incluirlo como dotación del ELP. Estas fueron demandas de las AA.VV.

Propuesta de resolución

ESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
26	8045/13		D. Pedro Fernández Arcila y Asunción Frías SÍ SE PUEDE.
Síntesis del Informe:			
Esta alegación se basa en seis líneas principales: a) La necesidad de reforzar la gobernanza local para eliminar el proceso de sustitución social. b) Aparcamientos subterráneos c) Programación de actuaciones d) Edificios catalogables e) Modificaciones en la normativa de ordenación pormenorizada f) Mejoras fiscales.			
Contestación:			
a) La necesidad de reforzar la gobernanza local para eliminar el proceso de sustitución social. Con la Aprobación Definitiva del PEP del Conjunto Histórico de El Toscal, la Gerencia Municipal de Urbanismo tiene el objetivo de constituir la Oficina de Gestión de los Conjuntos Históricos de Santa Cruz de Tenerife. Desde esta oficina se desarrollarán todos los programas de actuaciones de los tres planes especiales así como el fomento de la participación vecinal en la toma de decisiones, como un grado de gobernanza de la ciudad. b) Aparcamientos subterráneos Se ha desechado la idea del aparcamiento central, situado entre las calles San Martín y San Antonio, propiciando así la generación de un verdadero parque urbano donde tenga cabida arbolado de porte. Las plazas que cubriría este sistema se localizarán en un nuevo sistema bajo la calle San Isidro en el límite externo del Conjunto Histórico y que será el primero de iniciativa pública en ejecutarse. Los demás sistemas se han previsto para uso de residentes. c) Programación de actuaciones Sobre las propuestas de modificación de la programación de las actuaciones está claro que el Plan Especial debe promover la rehabilitación de los edificios. Actualmente, además de las partidas comprometidas en el convenio ARCH con el Estado y el Gobierno de Canarias, se abren nuevas posibilidades a través de la nueva ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y del RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. Estas nuevas vías de financiación podrán canalizarse, si así se establece en la estructura municipal, a través de la Oficina de Gestión de los Conjuntos			

Históricos de Santa Cruz de Tenerife.

También, y no tiene por qué especificarse en el Documento del Plan, parece viable el intentar llevar a cabo la peatonalización, es decir el cierre del tráfico rodado en las calles que se ha previsto, de manera inminente en cuanto el Plan Especial de Protección quede aprobado definitivamente. Sin esperar a la redacción del correspondiente proyecto de reurbanización.

d) Edificios catalogables

Con respecto a este apartado, decir que sorprende que del listado aportado en la alegación dónde se relacionan 27 inmuebles, 19 están protegidos o dentro de conjuntos de actuación unitaria, 3 están fuera del Conjunto histórico y sólo 5 no se catalogan por ser edificaciones más bien recientes y/o con escasos valores patrimoniales.

Decir que la propuesta de catalogación del PEP fue contrastada con los técnicos del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife.

Y aún así, estaremos a lo que se informe oficialmente por dicho Servicio sobre el Documento para la Aprobación Definitiva.

e) Modificaciones en la normativa de ordenación pormenorizada

Son ambas categorías de comercio minorista. La superficie de 1.000 metros cuadrados será difícil de conseguir por la estructura de la propiedad pero se mantiene como categoría máxima.

No se incumple la Ley de Ruido. La Ordenanza Municipal se va a modificar.

Los despachos profesionales son una categoría de uso terciario que siempre está vinculado a una vivienda. Si no, se considera oficina.

f) Mejoras fiscales

Se contemplarán exenciones y bonificaciones en las actuaciones de rehabilitación, en la Revisión de las Ordenanzas Fiscales Municipales, una vez el Plan esté aprobado definitivamente.

Propuesta de resolución

ESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
27	8046/13	42.042.048-A	Julián Cruz Alayón ATAN
Síntesis del Informe:			
1.- No se respeta la singularidad específica del Barrio y se ha planificado como una gran zona de negocio inmobiliario, de ocio y aparcamientos, dejando fuera zonas y edificaciones de			

altísimo valor patrimonial. Se trata de un documento sin alma.

2.- Propone la eliminación de los aparcamientos y en su lugar creación de una red de espacios verdes, de esparcimiento vecinal, de uso deportivo, recreativo y cultural.

3.-Comenta la agresión que supuso la eliminación de la Ciudad Juvenil y la carencia de zonas deportivas en el barrio.

Contestación:

1.- El Plan Especial de Protección El Toscal (en adelante PEP) ha sido concebido y diseñado a partir de la singularidad, el entorno, la forma de vida y convivencia que antaño existió entre sus habitantes y sus números así lo acreditan.

La superficie del ámbito del PEP es de 6,8369 Ha, y de estas se han dedicado 8.398,44 m² a Espacios Libres Públicos, 9.554 m² a Dotaciones Públicos y Equipamientos, 3.230,49 a cubiertas verdes de uso público lo que significa un 31% del suelo destinado al uso y disfrute de los habitantes de El Toscal.

Por otro lado se ha pasado de diecisiete (17) edificaciones catalogadas en el planeamiento vigente a 146 inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección y la creación de 11 Conjuntos de Actuación Unitaria donde se incluyen 113 edificaciones con normativa específica de protección, esto hace que de los 41.045 m² de suelo destinado a la edificación incluida en su ámbito, 20.857 m² (más del 51%) se encuentra catalogada o incluida en un conjunto de protección.

En cuanto al uso a que se destinan las plantas bajas de la edificación no catalogada es exactamente el mismo que tienen en el planeamiento vigente aprobado en el PGOU del año 1992.

2.- Las zonas centrales de las ciudades, constituyen puntos inevitables de gran concentración de tráfico originados por la densidad de habitantes que trabajan en ellas y por las actividades que allí se desarrollan.

Estas concentraciones de tráfico crean problemas de estacionamiento que hacen que los Ayuntamientos tengan que tomar medidas, muchas veces, drásticas.

En el caso de El Toscal el estacionamiento se ha realizado tradicionalmente en la vía pública acaparando un espacio que puede tener otro uso. La disminución progresiva de las plazas de aparcamiento en la vía pública, con políticas como el aumento del ancho de aceras, superficie de parques, de dotaciones y equipamientos, genera un déficit de plazas de aparcamiento en superficie que, inevitablemente, hay que compensar.

El PEP prevé cuatro estacionamientos subterráneos en su ámbito (el situado en la calle San Martín 43 con 224 plazas se ha eliminado al estimarse una alegación de las AA.VV.), con un total de 641 plazas y todos ellos se han diseñado bajo un espacio libre público que se obtiene por convenio o expropiación.

3.- El Pabellón Polideportivo incluido como DOT-8 se dimensiona para ser el centro deportivo de toda el área de reparto, incluso se la ha llegado a denominar en algunos medios como “La nueva Ciudad Juvenil”, En el se desarrollará un programa que va desde zonas verdes

compartidas con uso deportivo en la planta de cubierta, piscina y polideportivo polivalente en la planta -1, que estará destinada para el entrenamiento y competición del deporte federativo en sus distintos niveles (baloncesto, voleibol, balonmano y fútbol sala). Dispondrá de espacios auxiliares para deportistas y de instalaciones para espectadores en número mínimo de 150. Las dimensiones mínimas para la práctica de estos deportes será de 27x45 m., altura libre comprendida entre 7 y 8,5 metros. Como dotación complementaria por debajo del nivel -1 se desarrollará un aparcamiento robotizado y que se adjudicará por concesión administrativa.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
28	8047/13	41 892 581-J	José Valladares La-Roche
Síntesis del Informe:			
Solicita la corrección de errores en la ficha y el aumento de edificabilidad (1p + 1r).			
Contestación:			
A la vistas de las alegaciones presentadas tenemos que puntualizar en primer lugar que en aplicación del art. 8 de la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre la exigencia de evaluación ambiental, el órgano promotor está obligado a elaborar unas alternativas al plan o programa razonables, técnicas y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero. Se entiende por alternativa cero la no realización de dicho plan o programa. En segundo lugar, tanto en el PGO 92 como Adaptación Básica vigente, en las determinaciones del parque urbano previsto se señala que el Plan Especial es quien determinará los edificios a catalogar en su ámbito entre otras cosas, catalogación que hace efectiva posteriormente el PEI y este PEP, por lo que entendemos nunca estuvo amenazada la desaparición del inmueble. Estudiada la propuesta que hace el interesado en cuanto a permitir una remonta, entendemos que la medianera izquierda del inmueble nº 43 tendrá fachada hacia el espacio público de nueva creación y será lindante con la rampa de conexión entre los dos niveles de la plaza, por lo que entendemos que habrá una mejora notable para el entorno urbano si esa medianera ciega prevista se le permite una remonta con fachada hacia el parque y resuelva ese volumen. Al inmueble nº 47 del interesado se le permitirá una remonta de tal manera que el alzado de esa manzana hacia la calle Santiago constará de dos volúmenes claramente diferenciados, ordenados y alineados en sus cornisas en un primer tramo de dos altura y un segundo tramo de una sola altura y además, en aplicación del criterio del P.E. en cuanto a que las remontas admitidas se establecen en inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
29	8048/13	G1/S1/16951-10TF	Asociación Barrio del Toscal de las Tribulaciones
Síntesis del Informe:			
Esta alegación se presenta avalada por 1.191 firmas y que viene a plantear las siguientes propuestas: • Mantener el Parque Urbano previsto en el PGO 2005 vigente • Creación de empleo a través de la rehabilitación de los inmuebles catalogados • Realojo en el barrio de los vecinos cuya residencia habitual se vea afectada por las actuaciones • Que las llamadas “Casas de los Maestros” de la Calle Santiago (trasera del Colegio Onésimo Redondo) sean habilitadas para su uso como Centro de Actividades de carácter pedagógico/terapéutico/rehabilitador.			
Contestación:			
1.- El parque urbano se mantiene en las mismas condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de 2005. Se catalogan las edificaciones a proteger y se ha eliminado el aparcamiento subterráneo anteriormente previsto. La Concejalía de Hacienda, que orienta y valida el Informe de Sostenibilidad Económica, estableció un gasto equilibrado y similar por cuatrienio. Y en el primero habrá que llevar a cabo todas las actuaciones de adquisición de suelo. 2.- La Casa Siliuto se va a rehabilitar en 2014, a través de una licitación que está gestionando VVMM. Además se mantiene, salvo que el Estado o el Gobierno de Canarias lo contradigan, el convenio de rehabilitación del ARCH, que en su primera fase contempla la rehabilitación de 88 inmuebles catalogados. Además la nueva Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, contempla otras vías de rehabilitación adicionales. 3.- Al estimarse algunas alegaciones que conllevaban expropiaciones y la necesidad de un futuro realojo, se ha conseguido que no se dé la necesidad de ningún realojo. 4.- Las llamadas “Casas de los Maestros” están catalogadas y con uso característico de dotación docente de forma independiente del grupo escolar contiguo. Por tanto tal petición se entiende incluida en esa calificación dotacional, el nombre o función específica de la dotación no es competencia de este plan.			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
30	8169/13	420580790R	Felipe Campos Miranda
Síntesis del Informe:			
El alegante, en tiempo y forma, presenta escrito de alegaciones oponiéndose a la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Barrio del Toscal, en adelante PEP, fundamentando su oposición en varias consideraciones:			
Contestación:			
1º.- Respecto de las referencias que se hace en el Informe de Sostenibilidad Ambiental al documento de la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife, no en vigor hasta tanto se proceda a su publicación en los Boletines Oficiales correspondientes o se proceda a alzar la suspensión de determinadas áreas suspendidas, son meramente a los efectos de coordinación de objetivos con respecto al planeamiento vigente (Modificación del PGOU del año 1992 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000). No obstante, se eliminan del texto, haciéndose referencia inequívoca a la Adaptación Básica del PGO 1992 como planeamiento urbanístico vigente. Por otro lado, las incorrecciones que señala el alegante en el párrafo primero y segundo del apartado 6.1.1 del ISA, no desvirtúan el contenido global del mismo, quedando claro que la alternativa 0 constituye la aplicación del PGO vigente en los términos antes expuestos y que la redacción del Plan Especial proviene de la declaración del ámbito El Toscal como Conjunto Histórico y como tal, la ordenación y desarrollo del mismo conforme a la legislación de patrimonio vigente. Se estima parcialmente			
2º.- El presente documento PEP y el ISA presentan y valoran tres alternativas, todas razonables y técnica y ambientalmente viables, incluyendo la alternativa cero tal y como establece el artº8 de la ley 9/2006. El hecho de que se presenten diferentes alternativas diferentes posibilita el realizar una valoración comparativa entre ellas, para finalmente establecer las medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias que se estimen adecuadas. En relación a la observación realizada sobre la inviabilidad de la alternativa 1 propuesta y, por lo tanto, el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 8 de la <i>Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente</i>, se estima la alegación, aunque con matices. El PEP es un plan que se elabora en cumplimiento de los preceptos de <i>Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias</i>, y no en desarrollo del planeamiento urbanístico vigente, por lo que serán los objetivos que se deriven de la declaración del BIC y los establecidos por la antedicha Ley, los que deban respetarse a la hora de plantear una nueva alternativa 1. Por lo tanto, los objetivos de la adaptación básica del PGOU-92 no son vinculantes, en cualquier caso, serán asumidos siempre y cuando se consideren pertinentes y acordes con los objetivos planteados por el propio PEP. Se estima parcialmente			
3º.- En lo que respecta a la catalogación de determinados inmuebles tenemos que manifestar que los grados de protección se ajustan a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de			

Canarias (4/1999) y en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

Se valora la posibilidad de incluir los inmuebles incluidos en los Conjunto de Actuación Unitaria, entendiéndose que los mismos no tienen los suficientes valores destacables para considerar su posible inclusión dentro de uno de los niveles de catalogación, si bien dichos conjuntos quedarán sujetos a determinaciones que únicamente tendrán carácter de recomendaciones.

En cuanto a la relación de inmuebles a catalogar aludiendo a un Acuerdo Institucional del Cabildo de fecha 4 de febrero de 2013 se han valorado nuevamente, realizándose las modificaciones que se han considerado oportunas.

En cuanto la protección de la casa Lázaro señalar que figura destinada a dotación pública para su uso como Casa de la Juventud. Se establece para la misma un grado de catalogación ambiental 2. Entre las condiciones de intervención en la misma estarán las obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación, reconstrucción de elementos originales desaparecidos, y demolición tipo 1 (para eliminar elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, siempre que se justifique documentalmente mediante planos originales, documentación fotográfica, etc. que dichos elementos no formaban parte de la construcción original).

También estarán permitidas las obras de remodelación. Los nuevos volúmenes que se pudiesen incorporar 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.

Estas condiciones de intervención son las mismas para la Casa Lázaro que para el resto de edificaciones catalogadas como ambiental 2 por el PEP, no pudiéndose argüir reserva de dispensación alguna al respecto.

Los diferentes grados de protección garantizan que las edificaciones mantengan los aspectos morfológicos, históricos, etc, que hayan sido tenidos en cuenta para su inclusión en el catálogo de edificaciones protegidas, careciendo de sentido el pretender calificar como zona verde toda aquello que carezca de valor merecedor de protección. Las obras permitidas en los diferentes grados de protección son medidas que garantizan tanto la protección del patrimonio como su puesta en uso, ambos aspectos extremadamente importantes no sólo para la protección del inmueble sino para el correcto desarrollo de conjunto histórico en sí.

Se estima parcialmente

4º.- Respecto de las remontas en Edificios Catalogados tenemos que significar que es objetivo del PEP el permitir remontas en aquellos inmuebles donde por razón de su superficie no se pueda desarrollar un programa digno para el uso residencial, tal y como se recoge en la memoria del mismo.

Se desestima

5º.- En cuanto a las nuevas situaciones legales de consolidación que provienen de la nueva ordenación propuesta no se limita a las edificaciones a las que hace referencia el alegante, una de las cuales no se encuentra dentro del ámbito del PEP.

La nueva propuesta de altura responde exclusivamente a criterios de ordenación establecidos para la correcta protección del patrimonio. La reducción de la altura en determinados inmuebles responde a la potestad del planeamiento y a la facultad que tiene el mismo de variar las condiciones de la ordenación, sobradamente justificada en este caso por la configuración de la sección del viario.

Se desestima

6º.- Se alega reserva de dispensación y arbitrariedad en la recalificación de ciertas parcelas que no incluidas en ámbitos de gestión se ven beneficiadas con incrementos importantes de aprovechamiento.

El término reservas de dispensación se aplica a aquellas determinaciones que son contrarias a lo establecido con carácter general en una norma, que en ningún caso puede ser excepcionado para un caso concreto.

La modificación de la ordenación detallada de una zona determinada no supone dispensa alguna, sino más bien el ejercicio de una potestad -la de planeamiento-, y una facultad -la de modificar-, encomendadas por la Ley al Municipio.

En primer lugar, en suelo urbano consolidado la gestión de actuaciones urbanísticas queda limitada a la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos con los propietarios, a la expropiación de suelo y la posibilidad de delimitar actuaciones de dotación. Todas las actuaciones previstas en el PEP están encuadradas dentro de las AUA, actuaciones urbanísticas aisladas a desarrollar por expropiación o mediante convenio urbanístico con los propietarios.

Se relacionan con tres ejemplos de las supuestas reservas de dispensación, ninguno de los cuales es tal.

Se hace mención a la determinación de la Adaptación básica del PGOU-92 por cuanto dicho documento calificaba la manzana central del Toscal como parque urbano. La declaración del Toscal como conjunto Histórico conllevó que las determinaciones del plan general no fuesen de aplicación dentro de dicho ámbito, remitiéndolo a la formulación de un Plan Especial de Protección. Por ello tales determinaciones de planeamiento no son ya de aplicación y de hecho resultarían disconformes con la propia Ley de Patrimonio, por cuanto uno el objetivo del plan especial es precisamente la preservación del patrimonio y en este sentido el PEP ha procedido a catalogar numerosos inmuebles en la referida manzana.

Por ello consideramos que la propuesta queda respaldada por las potestades y facultades que la ley otorga al planificador quedando la ordenación sobradamente justificada en el propio documento, no pudiendo alegarse arbitrariedad alguna en el mismo.

Se desestima

7º. Se alega que el edificio de aparcamientos de la calle Señor de la Tribulaciones no debiera calificarse como tal al considerar que hay carencia de espacios.

Tal afirmación adolece de justificación que la avale no así la propuesta del PEP que deriva de un Estudio de Movilidad elaborado por Trazas Ingeniería S.L., con datos reales tomados en su

ámbito.

Dicho estudio fue la base de trabajo para la ordenación relativa a aparcamientos y viarios establecidas en el documento del PEP.

Se desestima

8º. Se alega que resulta desproporcionado no exigir dotación de aparcamiento a las viviendas de nueva implantación en el ámbito del Plan Especial.

La Ley de Patrimonio en su artº 34.1 señala expresamente que las determinaciones de carácter general relativas a la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta, no serán preceptivos en los conjuntos históricos.

Se desestima

9º. Se alega que la Normativa y Ordenanza han de separarse los preceptos y regulaciones de cada uno de ellos distinguiéndose los artículos de las ordenanzas de los de normativa.

Conforme al artº 31.1 de la Ley de Patrimonio se establece expresamente las determinaciones que como mínimo han de recogerse y como tal ha sido redactado el documento. En el mismo quedan expresamente deslindadas los aspectos referentes a usos (Títulos I, II y III) y los referidos a criterios de conservación, ornato, etc. a partir del Título IV. Entendemos que quedan claramente deslindadas.

Se desestima

10º.- Se considera que las viviendas interiores en edificios rehabilitados han de cumplir con las determinaciones de las normas urbanísticas de la adaptación básica del PGOU-92.

En este sentido señalar que las determinaciones que se hacen son a los efectos de favorecer la rehabilitación e implantación de usos residenciales en edificios catalogados o de nueva planta, en este último caso solo viviendas mínimas. Reiterar que la declaración del Toscal como conjunto Histórico conllevó que no fuesen de aplicación las determinaciones de la Adaptación Básica del PGOU-92. En cuanto el cumplimiento del CTE habrá de ser justificado en los correspondientes proyectos de rehabilitación y/o edificación.

Se estima parcialmente

11º. Se hacen una serie de alegaciones en relación con los usos industriales y terciarios y en relación con el uso permitido de la actividad 10.9.1 del CNAE 2009.

Respecto a la referida actividad se comprueba que es un error y se procede a eliminarla de los usos permitidos.

En cuanto a la clasificación de usos dentro del ámbito del PEP, queda expresamente regulado y definido en el Título II de la normativa del documento.

Los denominados usos industriales señalar que sólo se permiten aquellos usos específicamente señalados en la normativa del PEP y que además desarrollen su actividad en una superficie no superior a 200 m² y todo ello encuadrado entre las medidas de fomento y revitalización del conjunto histórico, conforme a lo señalado en el artº 31.1.e de la Ley de Patrimonio. El artº 13

de la normativa del PEP establece además una serie de requisitos que permitan este tipo de actividad sin detrimento alguno del entorno histórico en el que se ubican.

En cuanto a los usos de oficina se establece claramente en la normativa que sólo podrán ubicarse en las plantas baja y primera de las edificaciones no catalogadas, salvo que la ordenación pormenorizada establezca el uso terciario como principal en una determinada parcela o manzana.

Se estima parcialmente

12º.- En cuanto a las parcelas de uso dotacional ya está establecido en la normativa la obligatoriedad de tramitación un Estudio de Detalle para su desarrollo, tal y como se transcribe a continuación,

artº 24 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. En este caso, la volumetría será acorde con las necesidades del uso previsto, no incrementando la existente y/o autorizada por el Plan Especial y habrá de tramitarse previamente un estudio de detalle que garantice la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se ubica.

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.

En ningún caso podrán autorizarse adaptaciones al uso dotacional que puedan suponer una intervención destructiva para los valores históricos del edificio.

Se estima parcialmente

13º.- El alegante no entiende que en el ámbito del Plan Especial no se permitan cuerpos volados. Esta determinación del PEP atiende a la potestad del planeamiento de establecer nuevas condiciones de aplicación a las nuevas edificaciones, pues el mero hecho de que en el ámbito existan cuerpos volados no justifica ni presupone que el nuevo planeamiento no pueda reconsiderar su establecimiento en futuras actuaciones.

Se desestima

14º.- En cuanto al incumplimiento de la Orden VIV/561/2010, señalar que dicha orden establece en su artº 1 en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.

El caso del PEP es una zona altamente consolidada donde el cumplimiento estricto de dicha normativa resulta inviable. Por ello se plantean secciones para el viario que se reurbaniza, que tienen carácter meramente indicativo y que serán objeto en su momento del correspondiente

proyecto de urbanización que garantizará la máxima accesibilidad en consonancia con lo señalado en la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

Se estima parcialmente

15º.- En cuanto a lo alegado respecto al incumplimiento del artº 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, señalar que en el documento contiene el plano O-24 con los planos comparativos del planeamiento vigente en el Municipio (Adaptación Básica del PGOU-92) y del PEP que se tramita. Así mismo, en la memoria del PEP artículos 11.1 al 11.8 se aportan cuadros comparativos de edificabilidades, usos, etc., entre la Adaptación Básica del PGOU-92 y el Plan Especial en trámite.

Todo ello a pesar de que, como ya se ha indicado con anterioridad, la declaración del Toscal como conjunto Histórico conllevó que no fuesen de aplicación las determinaciones de la Adaptación Básica del PGOU-92

En cuanto a los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, quedan recogidos en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de julio de 2013, publicado en el BOC Nº 163 de 26 de agosto de 2013, por el que se acuerda la aprobación inicial del Plan Especial del Conjunto Histórico del Toscal y donde se señala en su dispositivo segundo, la suspensión de licencias, el plazo de la suspensión y el momento en el que sería efectiva dicha suspensión. Resulta obvio que el ámbito al que se refiere es la totalidad del ámbito ordenado por el PEP.

Se desestima

16.- En lo referente a los errores materiales referidos a jerarquización de viarios han sido realizados los cambios oportunos en los planos correspondientes. Señalar igualmente que los esquemas de distribución de instalaciones, tienen carácter meramente indicativo y serán los correspondientes proyectos de urbanización los que establezcan los trazados definitivos de todas las instalaciones.

Se estima parcialmente

17.- Se alega que en ámbito del parque urbano de la adaptación básica del PGOU-92, no se deben permitir más de las 45 viviendas que para realojo establece dicho planeamiento y se determine el sistema de gestión público adecuado.

Nuevamente se hace mención a la determinación de la Adaptación básica del PGOU-92 por cuanto dicho documento calificaba la manzana central del Toscal como parque urbano. La declaración del Toscal como conjunto Histórico conllevó que las determinaciones del plan general no fuesen de aplicación dentro de dicho ámbito, remitiéndolo a la formulación de un Plan Especial de Protección. Por ello, tales determinaciones de planeamiento no son ya de aplicación y de hecho resultarían disconformes con la propia Ley de Patrimonio, por cuanto el objetivo del plan especial es precisamente la preservación del patrimonio y en este sentido el

PEP ha procedido a catalogar numerosos inmuebles en la referida manzana.

Así mismo, se han establecido los sistemas de gestión que se han considerado oportunos para el desarrollo de las actuaciones previstas en el PEP para dicho ámbito.

Se desestima

En conclusión la alegación presentada se estima parcialmente en el sentido indicado en cada uno de los apartados.

Propuesta de resolución

ESTIMADA PARCIALMENTE

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
31		43778844-T	Luis Mora Fumero
Síntesis del Informe:			
La alegación presentada se estructura en varios puntos: 1. Propone la redacción de un nuevo Plan Especial que abarque la totalidad del barrio. 2. Convertir la calle Señor de las Tribulaciones en viario secundario de preferencia peatonal conforme a la categoría propuesta por el PEPCH. 3. Se plantea como alternativa de estudio la ruptura del sentido de circulación de la calle de La Rosa como hipótesis válida de trabajo. 4. Aprovechar e incorporar al Estudio de Movilidad las dos supermanzanas situadas al sur (7 y 8) para dotar de continuidad a la propuesta, garantizando las conexiones tanto rodadas como peatonales, y de carril bici. 5. Peatonalizar el final de la calle San Clemente o convertirla en trazado secundario de preferencia peatonal, e incluirla en el Plan de Actuaciones previsto. 6. Garantizar el desarrollo urbano en periferia del PEP, en concreto en la calle Santa Rosalía, que debe quedar como viario secundario de preferencia peatonal, aumentando el ancho de sus aceras, reduciendo el de la calzada, urbanizando las bandas de estacionamiento y separación efectiva de la acera con la banda de rodadura, plantación de árboles de medio y gran porte,...			
Contestación:			
La mayoría de las propuestas realizadas quedan fuera del alcance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal. Las competencias de un Plan Especial de Protección se limitan al Conjunto Histórico, no tiene capacidad para establecer la ordenación urbanística del suelo que no se encuentre dentro de sus límites, dado que esta competencia pertenece al Plan General, el cual tendría que remitir			

esa zona al instrumento de desarrollo que considere oportuno.

La clasificación del viario del barrio de El Toscal, el sentido de circulación de las calles, así como la delimitación de supermanzanas derivan de un Estudio de Movilidad elaborado por Trazas Ingeniería S.L., con datos reales tomados en dichas calles, el cual fue la base de trabajo para las decisiones tomadas en el PEP. La propuesta realizada no viene avalada con datos que la justifiquen.

El Estudio de Movilidad y PEP El Toscal realizan propuestas de viario y protección de inmuebles fuera de su ámbito de actuación, las cuales tendrán que desarrollarse mediante otros instrumentos

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
32	8172/13	43.619.503-A B-38.621.926	Ángeles Brito - Enrique Brito Arquitectos S.L. Ángeles M ^a Brito Hernández
Síntesis del Informe:			
Solicita que se estudie nuevamente la viabilidad económica del PEP El Toscal, y que se modifique la ordenación aumentando la edificabilidad de su parcela.			
Contestación:			
No se acepta la propuesta de estudiar nuevamente la viabilidad del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico El Toscal, puesto que conforme a lo establecido en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Aprobación Inicial de este Plan Especial ya cuenta con un Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) que estudia la viabilidad de todas las actuaciones previstas en el mismo. No se acepta la solicitud de aumentar la edificabilidad ya que las remontas admitidas se establecen en inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial además de encontrarse el inmueble en un área saturada en la que no se permiten dichos incrementos. Según el art. 34c) de la LOTENC <i>“Los Planes Generales no podrán establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que exista más de 400 habitantes o 12.000 m² de edificación predominantemente residencial o turístico por hectárea...”</i> Y el art. Primero de la Modificación del Texto Refundido de la LOTENC que establece <i>“...hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico,</i>			

por hectárea...”

Según el informe Técnico-Jurídico de la Dirección General de Urbanismo en el apartado 16. Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos, 16.0. Observaciones Generales en el apartado 22. Síntesis, 8 Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos *“Tienen la consideración de áreas saturadas y, por lo tanto no admiten incrementos de edificabilidad residencial y/o turística sobre la establecida en el PGO vigente: AOU 2.6 El Toscal...”*

La previsión de tres plantas por la Adaptación Básica del Plan General no da lugar a la patrimonialización de esa edificabilidad, la cual se produce únicamente con su realización efectiva.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
33	8172/13	42.077.604-R 3.254.912-J	Elena Rodríguez-Febles de Castro Ana M ^a de Castro Martínez
Síntesis del Informe:			
Como representantes de los propietarios de tres conjuntos de solares situados dentro del BIC El Toscal, hacen las siguientes alegaciones : - Grupo 1. Respecto al inmueble situado en c/San Antonio nº5, solicitan que se aumente la edificabilidad hasta las tres plantas y ático. - Grupo 2. Respecto a los inmuebles situados en c/Santiago nº106 y 108, manifiestan la existencia de una diferencia de la altura permitida entre las fichas de catálogo y algunos planos de ordenación. - Grupo 3. Respecto a los inmuebles situados en c/El Saludo nº8 al 24, solicitan que se aumente la edificabilidad de los solares.			
Contestación:			
No se acepta la solicitud de aumentar la edificabilidad ya que las remontas admitidas se establecen en inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial además de encontrarse el inmueble en un área saturada en la que no se permiten dichos incrementos. Según el art. 34c) de la LOTENC <i>“Los Planes Generales no podrán establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que exista más de 400 habitantes o 12.000 m² de edificación predominantemente residencial o turístico por hectárea...”</i> Y el art. Primero de la Modificación del Texto Refundido de la LOTENC que establece <i>“...hasta</i>			

500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea...”

Según el informe Técnico-Jurídico de la Dirección General de Urbanismo en el apartado 16. Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos, 16.0. Observaciones Generales en el apartado 22. Síntesis, 8 Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos *“Tienen la consideración de áreas saturadas y, por lo tanto no admiten incrementos de edificabilidad residencial y/o turística sobre la establecida en el PGO vigente: AOU 2.6 El Toscal...”*

Las previsiones de la Adaptación Básica del Plan General no dan lugar a la patrimonialización de las edificabilidades previstas, la cual se produce únicamente con su realización efectiva.

A esto, cabe añadir que todos estos inmuebles tienen un valor arquitectónico destacable, y que se encuentran en un Conjunto Histórico, cuyo objetivo es la protección integral y la conservación de los valores ambientales y arquitectónicos existentes, el cual quedaría desvirtuado si se permitieran varias plantas de remonta.

En cuanto a la discrepancias de alturas entre fichas de catalogo y planos de ordenación en los inmuebles de la c/Santiago nº106 y 108, se subsana dicho error.

Propuesta de resolución

DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
34	8174/13	41.821.881-S 41.761.963-N	Micaela Bermúdez Malledo Juan Bermúdez Malledo
Síntesis del Informe:			
Manifiestan su total disconformidad con la ordenación del PEP para la manzana en la que se ubica su parcela, dado que consideran que las instalaciones deportivas existentes son suficientes.			
Contestación:			
El PEP El Toscal prevé en la manzana 258 la construcción de un Pabellón Polideportivo en el subsuelo público del entorno de la Casa Pisaca.			
Este pabellón se desarrollará en varios niveles. El nivel -1 será utilizado para el entrenamiento y competición del deporte federativo en sus distintos niveles. En la cubierta se desarrollaran actividades deportivas complementarias al aire libre. Por debajo del nivel -1 se desarrollará un aparcamiento, y a nivel de la calle San Miguel se ubicará la administración del complejo deportivo y los accesos y administración de los aparcamientos. Por tanto, la expropiación de los inmuebles situados en la calle San Miguel nº62 y 64 será necesaria para el correcto			

funcionamiento de estas actividades.
Propuesta de resolución
DESESTIMADA

Nº	Nº de Registro	DNI	Alegante
35			Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructura y Obras (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife)
Síntesis del Informe:			
Este Servicio hace varias observaciones a la propuesta de arbolado del PEP El Toscal.			
Contestación:			
En la redacción de los preceptivos proyectos de urbanización del viario peatonal propuesto desde el PEP El Toscal, se tendrán en cuenta las observaciones realizadas por el Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructura, Obras y Servicios Públicos del Ayto. de Santa Cruz de Tenerife			
Propuesta de resolución			
ESTIMADA			

4.3. Resumen de la valoración de los informes y alegaciones

En relación a los 4 informes emitidos por las Administraciones Públicas, se ha propuesto lo siguiente:

Nº	Administraciones Públicas	Sentido
1	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas	Estimar
2	Ministerio de Fomento	Estimar
3	Ministerio Industria, Energía y Turismo	Estimar
4	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad	Estimar

De los 4 informes de los que se propone estimar, hacen referencia a temas ambientales únicamente uno de ellos, el informe nº4.

En cuanto a las alegaciones, de las 35 recibidas se han propuesto estimar un total de 14 (40%), estimar parcialmente 8 (23%) y desestimar 13 alegaciones (37%).

Nº	Particular / Entidad	Sentido
01	Bonnet Suministros y Maquinarias, S.L.	Estimar
02	Mª Rosa Hernández Hernández Antonio Hernández Hernández	Desestimar
03	Manuel Ignacio Álamo Expósito	Estimar
04	Actuaciones 3Y, SL Representante: David Yanes González	Estimar
05	Rufino García Hernández	Desestimar
06	Ana Margarita Fleitas Castro	Estimar
07	Aurora González Pérez	Estimar
08	Juan Manuel Hernández Rguez.	Estimar parcialmente
09	Isabel Figueroa Barroso Antonio Figueroa Barroso	Desestimar
10	Eduardo Armando Silgo Toral	Desestimar
11	Ana María Armijo Mallorquín	Desestimar
12	Marta Pérez Sánchez Eusebio Pérez Sánchez Mariano Pérez Sánchez	Estimar parcialmente
13	Comunidad Hereditaria de Don Joaquín Darías Castillo Representante: Francisco Javier Darías Rodríguez,	Estimar
14	Carmen Toral López	Desestimar
15	AA.VV. Callejón Ravina Representante: Luciano Morales Acosta	Estimar parcialmente
16	Mª del Carmen Nemesia Arnay Abreu	Estimar parcialmente
17	Mª Candelaria González Rodríguez Juan Federico Vargas Chico	Estimar
18	Comunidad de Herederos Manuel González Hernández Representante: Fernando D. González	Desestimar
19	Elías Ramos Duque	Desestimar
20	Pedro Lasso Navarro Beatriz Simón Franco	Estimar parcialmente
21	Grupo Municipal Popular	Estimar
22	Asociación Agroambiental Amanece Chinec. Representante: Carolina morales	Estimar
23	Fernando Rodríguez García	Estimar parcialmente
24	José Ramón Baudet Antequera Carlos Jaime Baudet Antequera Mª Macarena Baudet Naveros	Estimar parcialmente
25	Asociación Luz y Vida Asociación Callejón Ravina-Iberia Toscal Plataforma Vecinal Comisión de Defensa del Toscal	Estimar
26	Alternativa Sí se Puede	Estimar
27	ATAN	Desestimar
28	José Valladares La-Roche	Estimar
29	Asociación Barrio del Toscal de las	Estimar

Nº	Particular / Entidad	Sentido
	Tribulaciones	
30	Felipe Campos Miranda	Estimar parcialmente
31	Luis Mora Fumero	Desestimar
32	Ángeles Brito - Enrique Brito Arquitectos S.L. Representante: Ángeles Mª Brito Hernández	Desestimar
33	Elena Rodríguez-Febles de castro Ana Mª de Castro martínez	Desestimar
34	Juan Bermúdez Malledo	Desestimar
35	Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructura y Obras	Estimar

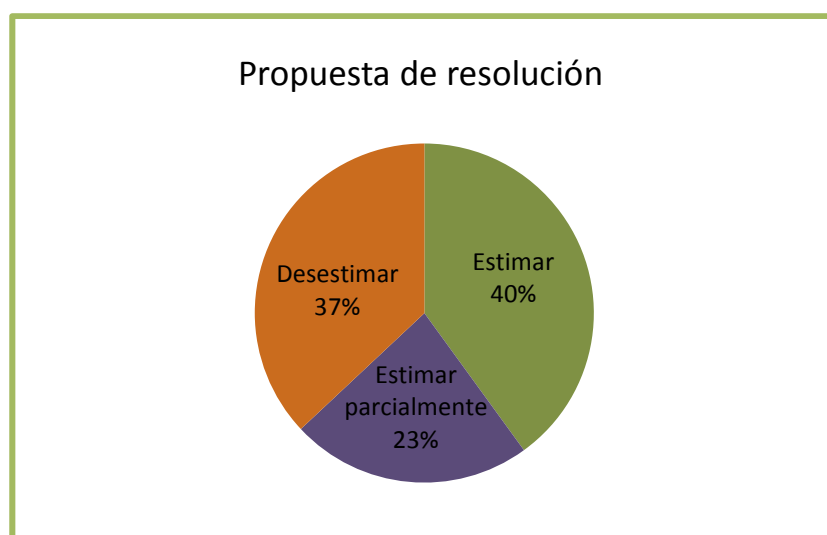


Figura 1. Propuesta de resolución de las alegaciones valoradas. **Elaboración propia**

De las 22 alegaciones de las que se propone estimar parcial o totalmente, hacen referencia a la ordenación 13 (27%), a la normativa 10 (21%), al patrimonio 10 (21%), a planeamiento 6 (13%), temas ambientales 5 (10%) y a otros aspectos 4 (8%)⁸.

⁸ El sumatorio es superior a 22 debido a que muchas de las alegaciones abordan temáticas diferentes.



Figura 2. Naturaleza de las alegaciones que se han propuesto estimar parcial o totalmente. **Elaboración propia**

Fruto del proceso de información pública y consultas, se han puesto de manifiesto varias cuestiones relativas al Plan Especial que implican la necesidad de corrección y/o modificación de algunos aspectos de la propuesta de ordenación presentada en el documento aprobación inicial. Asimismo, tras la toma en consideración de los informes y de las alegaciones, se muestra a continuación aquellas que guardan, directa o indirectamente, relación con el medio ambiente y que se han tenido en cuenta de cara a las determinaciones finales (apartado 6 de la presente memoria).

Nº	Particulares / Instituciones	Sentido	Relacionadas, dta. o indta., con variables ambientales
01	Bonnet Suministros y Maquinarias, S.L.	Estimar	
03	Manuel Ignacio Álamo Expósito	Estimar	
04	Actuaciones 3Y, SL. Representante: David Yanes González	Estimar	✓
06	Ana Margarita Fleitas Castro	Estimar	
07	Aurora González Pérez	Estimar	
08	Juan Manuel Hernández Rguez.	Estimar parcialmente	
12	Marta Pérez Sánchez Eusebio Pérez Sánchez Mariano Pérez Sánchez	Estimar parcialmente	
13	Comunidad Hereditaria de Don Joaquín Darias Castillo Representante: Francisco Javier Darias Rodríguez	Estimar	
15	AA.VV. Callejón Ravina Representante: Luciano Morales Acosta	Estimar parcialmente	
16	Mª del Carmen Nemesia Arnay Abreu	Estimar parcialmente	
17	Mª Candelaria González Rodríguez Juan Federico Vargas Chico	Estimar	
20	Pedro Lasso Navarro Beatriz Simón Franco	Estimar parcialmente	

Nº	Particulares / Instituciones	Sentido	Relacionadas, dta. o indta., con variables ambientales
21	Grupo Municipal Popular	Estimar	
22	Asociación Agroambiental Amanece Chinec. Representante: Carolina Morales	Estimar	✓
23	Fernando Rodríguez García	Estimar parcialmente	
24	José Ramón Baudet Antequera Carlos Jaime Baudet Antequera M ^a Macarena Baudet Naveros	Estimar parcialmente	
25	Asociación Luz y Vida Asociación Callejón Ravina-Iberia Toscal Plataforma Vecinal Comisión de Defensa del Toscal	Estimar	
26	Alternativa Sí se Puede	Estimar	
28	José Valladares La-Roche	Estimar	
29	Asociación Barrio del Toscal de las Tribulaciones	Estimar	✓
30	Felipe Campos Miranda	Estimar parcialmente	✓
35	Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructura y Obras	Estimar	✓
INF.1	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas	Estimar	
INF.2	Ministerio de Fomento	Estimar	
INF.3	Ministerio Industria, Energía y Turismo	Estimar	
INF.4	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad	Estimar	✓

5. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN

Los impactos surgen del modelo de ordenación definido tras evaluar las diferentes alternativas propuestas para el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal. El análisis de las diferentes alternativas contempladas y la justificación de la alternativa seleccionada se encuentran recogidas en el epígrafe 6.1 del ISA. Siendo la Alternativa 2 la que resultó más idónea por ser la que más se adecúa tanto a los objetivos y criterios ambientales del Plan como a los preceptos de la LPHC, favoreciendo además la resolución de problemas ambientales detectados en el ámbito.

Asimismo, los impactos derivados de la alternativa seleccionada se encuentran recogidos y evaluados en el ISA, en el apartado 6.2 y 6.3 de identificación y evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del PEPCHET. En él, se analizan los efectos o impactos ambientales que previsiblemente tendrá sobre el medio ambiente el desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.

Para la caracterización de los impactos derivados de la ordenación planteada, figuran en el ISA una serie de fichas individualizadas tanto para las actuaciones urbanísticas aisladas (AUA) como para las obras ordinarias (O.O). En ellas se acomete una breve descripción de las variables ambientales que podrán verse afectadas, completándose con una valoración y caracterización de los impactos que se originarán, tanto de manera global como individualizada en función de la variable ambiental afectada (geología, geomorfología, hidrología, flora, fauna, paisaje, patrimonio, calidad ambiental, calidad del medio urbano y aspectos socioeconómicos), para obtener de esta forma un resultado objetivado de los impactos sobre el territorio y sus efectos.

Para su valoración, los impactos generados se catalogan como *muy significativo, significativos, poco significativos o nada significativos*.

- *Nada significativo*. La actuación es compatible respecto a los valores ambientales del espacio sobre el que se instalan o no supone afecciones significativas, no siendo necesarias las medidas correctoras.
- *Poco significativo*. La adecuación de la actividad respecto a las condiciones ambientales existentes requerirá la aplicación de pequeñas medidas correctoras.
- *Significativo*. La magnitud del impacto exige para su integración en el medio la aplicación de fuertes medidas correctoras. Aunque con su aplicación disminuya el impacto, no se garantiza la completa integración de la actuación en el medio.
- *Muy significativo*. Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable, produciéndose una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras. Todo ello exige un replanteamiento de la actuación.

Del mismo modo se especifica, sin perjuicio de las definiciones propuestas, que la escala de valoración podrá ser utilizada para los **impactos positivos**, sobreentendiéndose en todo caso que las acepciones negativas contenidas no proceden.

Como resultado de la evaluación ambiental cabe destacar la inexistencia de **impactos negativos** significativos o muy significativos, obteniéndose únicamente como impacto **poco significativo** en la valoración global del impacto, la siguiente obra ordinaria:

O.O.22		Obras Ordinarias de Urbanización						
Variables ambientales	Signo	Inmediatez	Efecto	Momento	Persistencia	Revers.	Recup.	Continuidad
GEOLOGÍA	-	-	-	-	-	-	-	-
GEOMORFOL	-	-	-	-	-	-	-	-
HIDROLOGÍA	-	-	-	-	-	-	-	-
FLORA	-	-	-	-	-	-	-	-
FAUNA	Negativo	Indirecto	Simple	Corto plazo	Temporal	Irreversible	Recuperab.	Discontinuo
PAISAJE	-	-	-	-	-	-	-	-
PATRIMONIO	<u>Negativo</u>	Directo	Simple	Corto plazo	Permanente	Irreversible	No recuperable	Continuo
CAL. AMB.	Positivo*	Indirecto	Sinérgico	Medio plazo	-	-	-	Continuo
CAL.MEDIO URB	Positivo	Directo	Sinérgico	Corto plazo	-	-	-	Continuo
ASP. SOCIOEC.	Positivo	Indirecto	Sinérgico	Medio plazo	-	-	-	Continuo
VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO		Poco Significativo (-)						
CARACTERIZACIÓN:		Las variables que podrán verse afectadas serán por un lado el patrimonio, dado que la parcela cuenta con una edificación ruinososa y otra de 1.900, que aunque no esté recogida en el catálogo, la tipología es la de una vivienda tradicional en relativo buen estado de conservación, es por ello que se avalúa como negativo. Y por otro lado, la eliminación de dichas construcciones podría afectar a la fauna catalogada que la habitase (perenquenes). Esta actuación se justifica por la reitera necesidad del barrio por contar con un mayor número de dotaciones-equipamientos y espacios libres, prácticamente inexistentes. En este sentido, y como se ha ido apuntando anteriormente, esta actuación resultaría positiva para la calidad ambiental y del medio urbano, así como para el disfrute de la población. Del mismo modo, el hecho de contribuir en hacer más atractivo el barrio, repercutirá de manera indirecta y positivamente a la economía local con la captación de población. * El efecto sobre la calidad ambiental será negativo en fase de obra y positivo en fase de funcionamiento. Esto será consecuencia del tránsito de maquinarias y de las acciones vinculadas a las obras de ejecución del proyecto, las cuales provocarán un aumento en los niveles de emisión de ruidos y de partículas a la atmósfera, incidiendo sobre los niveles de inmisión e incluso en el tránsito de vehículos						

Si bien, como resultado del proceso de participación pública, se produce un cambio en la ordenación de esta parcela, de manera que el inmueble de 1900, que se comenta en el cuadro anterior, ubicado en la calle San Antonio, nº27, con uso de espacio libre pasa ahora a tener uso dotacional y a incluirse dentro del catálogo de bienes patrimoniales. Por lo que la valoración global del impacto cambia pasando de Poco Significativo (-) a **Poco Significativo (+)**.

Por otro lado, y en relación a la valoración global de las afecciones del PEPCHET sobre las variables ambientales, y como resultado del minucioso análisis realizado, se ultima en el ISA que las determinaciones del Plan Especial generan a escala de evaluación de detalle algunas **afecciones negativas** sobre las variables ambientales, si bien éstas no son relevantes y se concluyen como **poco significativas**. Por el contrario se observa como el PEPCHET repercutirá **positivamente** y de manera **significativa** sobre el paisaje, la calidad ambiental y del medio urbano, y especialmente sobre el patrimonio, que resulta sin duda positivo y significativo para la conservación y fomento del patrimonio existente.

En cualquier caso, en aras de minimizar y evitar posibles efectos sobre las variables ambientales, se definen en el ISA una serie de medidas protectoras y/o correctoras. Y se incluye un Programa de Vigilancia Ambiental con el objetivo de asegurar el cumplimiento de las medidas correctoras, protectoras y/o compensatorias, así como detectar los efectos no previstos y articular las medidas de prevención y corrección necesarias.

6. DETERMINACIONES FINALES QUE DEBAN INCORPORARSE A LA PROPUESTA DEL PLAN

De acuerdo a lo expuesto en los apartados anteriores referentes al proceso de Evaluación Ambiental, al contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental y de la presente propuesta de Memoria Ambiental, se considera que:

6.1. Respecto al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

El Informe de Sostenibilidad Ambiental ha acompañado al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal, integrándose en el proceso de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, en virtud de lo dispuesto en la Ley 9/2006.

El ISA presentado no solo cumple con lo dispuesto en la Ley 9/2006, sino que recoge el contenido documental y nivel de detalle que exige la *Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo*.

Se consideran determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta del Plan (incluidas en su normativa), todas aquellas medidas protectoras y correctoras establecidas en el ISA. Éstas son las siguientes:

Como medida preventiva general, el presente informe propone que queden excluidas todas aquellas actuaciones que vulneren la normativa regional, nacional o comunitaria en materia de medio ambiente, y en particular las que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- ✓ Actuaciones que, encontrándose en el marco de aplicación de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, o del Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, no hayan superado favorablemente el procedimiento ambiental aplicable.
- ✓ Actuaciones que no cuenten con las autorizaciones necesarias que sean exigibles.
- ✓ Actuaciones que pueden derivar en un delito contra el medio ambiente, incluida la ocupación no autorizada de bienes de dominio público o el daño a bienes de valor cultural.
- ✓ Actuaciones que produzcan o induzcan un empeoramiento de la calidad ambiental de manera que se rebasen los umbrales de calidad existentes.

Las actuaciones aisladas y obras ordinarias previstas en el Plan Especial pueden ser clasificadas de acuerdo a tres categorías de actuaciones:

- a) Peatonalizaciones y ampliaciones de acerado
- b) Construcciones y/o rehabilitaciones
- c) Espacios libres

A continuación se detalla, para cada uno de estos tres tipos de actuación, las medidas ambientales previstas, incluyendo además, una serie de medidas genéricas, no relacionadas específicamente con las actuaciones anteriormente descritas, o bien, aplicables en todos los casos.

Medidas genéricas

- ✓ El arbolado y ajardinamiento que se incorpore al Conjunto Histórico de El Toscal deberá estar compuesto, en la medida de lo posible, por elementos de flora autóctona, adaptados a las condiciones ambientales del entorno y que requieran bajo mantenimiento, evitando en cualquiera de los casos aquellas cuya exigencia hídrica sea elevada, caso de las herbáceas formadoras de césped.
- ✓ De acuerdo con el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras, está prohibida la introducción de especies vegetales foráneas o exóticas invasoras catalogadas, así como se deberá evitar la utilización de especies con potencial invasor.
- ✓ En cumplimiento con los objetivos del PTEOR y de la Directriz 42.3) de Ordenación General de Canarias se deberá facilitar la recogida selectiva puerta a puerta y/o la recogida selectiva contenerizada en acera, previendo para ello los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos. Se prestará atención a que el emplazamiento de los contenedores y demás sistemas de recogida de residuos sean respetuosos con los valores culturales.
- ✓ De acuerdo con la séptima disposición transitoria de la *Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias*, se deberá proceder al retirado y soterramiento del cableado de las fachadas. De igual modo, la instalación de toldos y rótulos comerciales deberá regularse bajo autorización, de forma que se garantice su adecuada integración. Los rótulos comerciales sin justificación histórica sólo se permitirán si están adosados a los huecos de fachada, y en cualquier caso, se prohíben las vallas publicitarias en todo el ámbito del Conjunto Histórico. Asimismo, se procurará la integración de los registros de acometidas domiciliarias, de forma que sean respetuosos con los valores patrimoniales del entorno, y las antenas, pantallas de recepción de ondas y artefactos similares se dispondrán de modo que no perjudiquen la imagen histórica del conjunto.
- ✓ El nivel de intensidad lumínica del alumbrado público deberá ser suficiente y adecuado a los usos desarrollados en el lugar donde se ubique, respetando en todo caso la *Ley 31/1988 de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica*

de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. Asimismo, se deberán aplicar medidas de eficiencia energética en el alumbrado público, tanto del exterior, de acuerdo con el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*, como del interior los edificios de titularidad pública.

- ✓ En lo relativo a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, se garantizará el cumplimiento de las medidas establecidas por la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, así como de el *Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación*.
- ✓ Durante la fase de ejecución se deberá evitar la emisión de partículas y de ruidos y vibraciones, tanto de alta densidad, como también los de menor intensidad que puedan perturbar a los habitantes. La maquinaria y los medios de transporte utilizados que provoquen emisión de ruidos, gases y energía calorífica, no superarán los niveles permitidos.
- ✓ Se velará porque las actividades permitidas en usos dotacionales y equipamientos, así como en usos industriales y terciarios, sean compatibles con los usos residenciales adyacentes en lo que se refiere a confort acústico. De acuerdo con el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de Ruido en lo que se refiere a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisión acústica*, se deberán regular los niveles de emisión acústica permitidos para evitar molestias o efectos nocivos sobre la población.
- ✓ Los espacios degradados por la presencia de basuras y escombros deberán ser recuperados, controlando, cuando resulte oportuno, la presencia de animales asilvestrados como gatos, o plagas de roedores o insectos, que generen insalubridad en el entorno.
- ✓ Con el objetivo de evitar impactos paisajísticos y llevar a cabo una adecuada gestión, se evitará en todo momento la formación de acúmulos de escombros, gestionando los residuos de construcción y demolición mediante gestor autorizado, de acuerdo con la planificación específica de cada proyecto.

- Medidas relacionadas con peatonalizaciones y ampliaciones de acerado (O.O.1, O.O.2, O.O.3, O.O.4, O.O.5, O.O.6, O.O.7, O.O.8, O.O.9, O.O.10 O.O.11)

- ✓ El arbolado que se plante en alcorques deberá ser seleccionado teniendo en cuenta que el desarrollo de su sistema radicular no genere desperfectos en el pavimento y que su nivel de cobertura se adecúa a las necesidades de sombra del lugar en el que

se ubiquen, evitando los problemas de confort térmico que genera el exceso de insolación y umbría.

- ✓ Los callejones empedrados mantendrán, en la medida de lo posible, su pavimento original, y su reposición deberá efectuarse con materiales similares. En el caso de los callejones que actualmente carecen del suelo original o, al menos, un adoquinado moderno similar, se procurara su sustitución por pavimentos acordes con el entorno histórico.
- ✓ La implantación de nuevo mobiliario urbano (bancos, aceras, luminarias) se hará de acuerdo con las características edificatorias existentes, adaptándose al entorno en el que estuvieran emplazadas y respetando en todo momento las peculiaridades del paisaje urbano del Conjunto Histórico de El Toscal.

- Medidas relacionadas con construcciones y/o rehabilitaciones (AUA-1, AUA-2, AUA-3, AUA-4, AUA-5, AUA-6, AUA-7, AUA-8, AUA-9, AUA-10, AUA-12, AUA-13, AUA-14, AUA-15, O.O.12, O.O.13, O.O.14, O.O.15, O.O.16, O.O.17, O.O.18, O.O.19, O.O.20, O.O.21, O.O.22)

- ✓ Las edificaciones que se encuentren en estado de abandono, así como con serios desperfectos o incompletas en su construcción, deberán ser rehabilitados, restaurados o acabados.
- ✓ Tanto las nuevas edificaciones que pudieran ejecutarse, así como la implantación de nuevo mobiliario urbano (bancos, aceras, luminarias) se hará de acuerdo con las características edificatorias existentes, adaptándose al entorno en el que estuvieran emplazadas y respetando en todo momento las peculiaridades del paisaje urbano del Conjunto Histórico de El Toscal.
- ✓ En los proyectos de construcción y/o rehabilitación de edificios, especialmente en el caso de aquellos financiados públicamente, se deberá valorar y exigir su integración medioambiental mediante la implementación de medidas de eficiencia energética y bioclimatismo.
- ✓ De acuerdo con la Directriz 31 de Ordenación General de canarias, se deberá promover la construcción de redes separativas de saneamiento para la captación y reutilización de pluviales, así como se los sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises.
- ✓ Las nuevas instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas.
- ✓ De forma previa a la ejecución de cualquier actuación que requiera una demolición, se deberá informar a los trabajadores sobre la posible presencia de perenquenes, de manera que estos puedan ser detectados e identificados, y traslocados al espacio libre público más próximo.

- ✓ En caso de que durante la ejecución de alguna de las actuaciones previstas por el Plan Especial se detectase la presencia de alguna colonia de murciélago rabudo en el ámbito del Conjunto Histórico, se deberá comunicar el hallazgo al Servicio de Biodiversidad de la Dirección General de Protección de la Naturaleza de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias, para que valore las medidas necesarias a adoptar.

- Medidas relacionadas con espacios libres (AUA-1, AUA-2, AUA-3, AUA-4, AUA-5, AUA-6, AUA-7, AUA-9, AUA-13, AUA-14, AUA-15, O.O.15, O.O.22)

- ✓ El arbolado que se plante en alcorques y zonas ajardinadas deberá ser seleccionado teniendo en cuenta que el desarrollo de su sistema radicular no genere desperfectos en el pavimento y que su nivel de cobertura se adecúa a las necesidades de sombra del lugar en el que se ubiquen, evitando los problemas de confort térmico que genera el exceso de insolación y umbría.
- ✓ En lo referente a las palmeras canarias y al drago, si bien no existen actuaciones previstas por el Plan Especial en las que se vayan a ver afectados, además de que se trata de ejemplares ajardinados (no silvestres), como medida preventiva se atenderá a lo dispuesto por la Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- ✓ En la medida de lo posible, los elementos vegetales de gran porte, como ficus, se integrarán en las actuaciones a desarrollar, especialmente en el caso de los espacios libres públicos.
- ✓ En las obras de ejecución de espacios libres se procurará el aprovechamiento de la tierra vegetal para su incorporación a zonas ajardinadas. Para evitar la pérdida de sus cualidades se velará por un correcto almacenamiento.

6.2. Respecto al proceso de Información Pública y Consultas

Se han tenido en cuenta las aportaciones de los diferentes informes y alegaciones presentados durante la fase de consulta e información pública.

Fruto del proceso de Información Pública y Consultas, se han puesto de manifiesto varias cuestiones relativas al Plan Especial que implican la necesidad de corrección y/o modificación de la propuesta de ordenación presentada en el documento de aprobación inicial. Muy pocas tienen que ver con la índole ambiental, se trata de cuestiones principalmente relativas a la ordenación del ámbito.

No obstante, a continuación se enuncian aquellas determinaciones que guardan relación más directa con el medio ambiente, y que en ocasiones conllevan una revisión y/o actualización de los contenidos ambientales. Dichas actualizaciones/modificaciones quedan resueltas mediante su exposición en este apartado de determinaciones:

- Se procede a la corrección del error en cuanto al estado de conservación del inmueble sito en la Calle San Antonio, nº 16, de deficiente a buena, conforme a la alegación nº4 (Actuaciones 3Y, SL).
- En relación a la propuesta de arbolado del PEPCHET y de acuerdo con algunos informes y algunas de las alegaciones recibidas (Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad, Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, infraestructura y Obras del Ayto. de Santa Cruz de Tenerife, Asociación Barrio del Toscal de las Tribulaciones y Asociación Agroambiental Amanece Chinec), se procede a dejar abierto este listado desde la normativa del Plan Especial (Art. 25 y 98), siendo éste únicamente de carácter recomendativo de cara a los preceptivos proyectos de desarrollo.
- En cuanto a la alegación nº 30 (D. Felipe Campos Miranda) con respecto al ISA, a tal efecto se estiman las referencias erróneas y texto asociado a la Revisión del PGO 2013 como planeamiento urbanístico en vigor en el ámbito del PEP, haciéndose referencia inequívoca a la Adaptación Básica del PGO 1992 como planeamiento urbanístico vigente.
- La modificación de la propuesta de ordenación de la AUA-11/O.O.22, fruto de un informe (Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad) y varias alegaciones, supone un cambio en la valoración del impacto (*apartado 6.3 del ISA, expuesto en el apartado 5 de la presente Memoria*) pasando de considerarse como *impacto negativo poco significativo a impacto positivo poco significativo*, al no derribarse el inmueble de 1900 incluyéndose ahora dentro del catálogo patrimonial.
- De manera indirecta se destaca, la eliminación del aparcamiento central, situado entre las calles San Martín y San Antonio que vienen solicitando varios alegantes en relación a la mejora de la influencia del tráfico en la calidad ambiental y urbana del Barrio del Toscal (Informe de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad, Asociación Barrio del Toscal de las Tribulaciones, entre otros), propiciando así la generación de un verdadero parque urbano donde tenga cabida arbolado de porte. Las plazas que cubría este sistema se localizarán en un nuevo sistema bajo la calle San Isidro en el límite externo del Conjunto Histórico y que será el primero de iniciativa pública en ejecutarse. Los demás sistemas se han previsto para uso de residentes.

En conclusión, los cambios en la ordenación derivados del proceso de información pública y consultas han sido considerados y evaluados en la presente memoria ambiental, constatándose que no surgen nuevos efectos ambientales significativos de carácter negativo, por lo que no resulta necesario actualizar el ISA (art.27.2 del RPIOSPC). Evidentemente estos cambios en la ordenación son recogidos en la memoria de ordenación y cuerpo normativo del Plan.