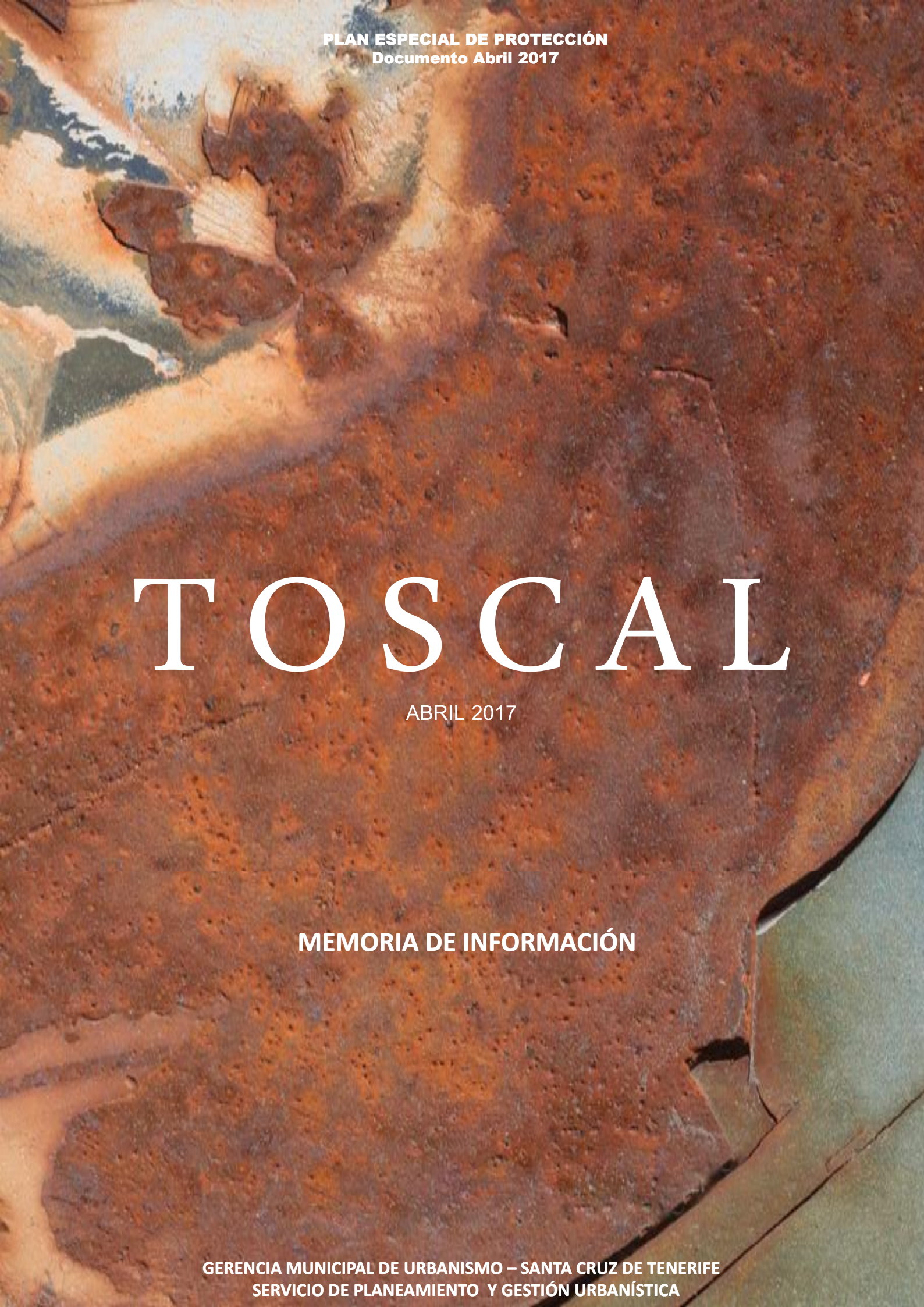


TOSCAL

ABRIL 2017

MEMORIA DE INFORMACIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO – SANTA CRUZ DE TENERIFE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

1. ORIGEN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL". 4
1.1. Declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico... 4
1.2. Alcance del Plan Especial de Protección. 5
1.3. Investigación y Documentación. 6
2. DETERMINACIONES INHERENTES A LA DECLARACIÓN DEL TOSCAL COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL. 7
2.1. El Espacio Geográfico: La descripción de la delimitación del Conjunto Histórico."Extraído del Documento de Declaración de B.I.C". 7
2.2. Justificación de la Delimitación."Extraído del Documento de declaración de B.I.C". 9
2.3. Legislación de Aplicación. 10
2.3.1. Justificación del Cumplimiento de la Legislación de Aplicación. 10
2.4 Conjunto Histórico 11
3. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL 16
3.1. El marco conceptual del Patrimonio. 16
3.2. Desarrollo del Plan Especial 17
4. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN 17
4.1. Modificación y revisión del Plan Especial del Protección. 17
4.2. Importancia de las alegaciones vertidas durante la exposición pública del Plan Especial Protección. 18
5. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN ESPECIAL 18
6.1 Los Grandes espacios Libres. 21
6.2 Factores morfológicos y funcionales del entorno. 21
7. MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO. 23
7.1 La Distribución de la Población. 23
7.2. Actividad Económica. 25
7.3. Actividad Edificatoria. 28
8. LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EN EL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE EL TOSCAL. 29
8.1 Evolución de los Planes Generales en cuanto a su contenido Patrimonial. 29
8.2. Estudio del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de la revisión del Plan General. 30
9. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICA FUNCIONAL, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 32
9.1. La Red Viaria y su grado de desarrollo 33
9.2. Usos Urbanos. 34
9.3. Estudio de Tipologías. 36
9.3.1. La Tipología Edificatoria ligada a sistema de espacios libres. 36
9.3.2. La Franja de Borde 40
9.4. Equipos y Servicios. 40
10. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES. 41
11. DIAGNÓSTICO. 42
11.1. Estudios Demográficos. 42
11.2. La Actividad Económica. 42
11.3. Equipamientos y Dotaciones existentes en el Área de Estudio. 43
11.4. La Estructura Urbana 44
11.5. El Interés Ambiental y Paisajístico 45

11.6 Instalaciones Urbanas 46
11.7 Movilidad.....46

1. ORIGEN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL".

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife se aprobó por Orden del Sr. Consejero de Política Territorial con fecha de 7 de enero de 1992. Concluidos los plazos de ejecución señalados en el mismo (dos cuatrienios) para el desarrollo y posterior cumplimiento de sus determinaciones, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife promovió la redacción del correspondiente documento para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife del 92, todavía vigente.

El citado documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de julio de 2013, siendo publicado en el BOC nº117, de 19 de junio de 2014.

Con fecha 30 de junio de 2014, se publica en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife la Normativa íntegra de la Ordenación Estructural y Pormenorizada de la Revisión del Plan General. El documento entró en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el B.O.P., el 18 de julio de 2014.

El documento de la Revisión del Plan General, siguiendo la misma directriz en su momento señalada por el Plan General de Ordenación Urbana de 1992, remitía para el ámbito del Toscal, su desarrollo pormenorizado a través de un Plan Especial Integral cuyo objeto, entre otros, era delimitar actuaciones urbanísticas aisladas y de renovación urbana que, preestableciendo la ordenación pormenorizada, se encaminaran a la descongestión del suelo urbano, creando dotaciones urbanísticas importantes y de equipamiento comunitario, saneando las zonas insalubres y resolviendo problemas de circulación del tráfico, estética, servicios públicos, etc...En orden al cumplimiento de dichos objetivos, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife promovió e impulsó la redacción del denominado "Plan Especial Integral del Toscal", que obtuvo su aprobación inicial el 24 de mayo de 2006, siendo posteriormente sometido a información pública y habiéndose formulado alegaciones (111 alegaciones, de las que fueron estimadas un total de 94 y desestimadas el resto) por los vecinos afectados durante el período de exposición pública del documento.

1.1. Declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico.

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", barrio situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife. El expediente fue sometiendo a información pública, por el plazo legalmente establecido.
Durante la sustanciación del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife y la Redacción del Plan Especial

Integral de El Toscal, se dictó Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo de Tenerife, de 31 de marzo de 2005, por la que se modifica la delimitación y descripción del Bien contenidas en el expediente anterior, continuándose su tramitación y sometiendo al mismo, nuevamente, a información pública.
Posteriormente, por Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo de Tenerife, de 18 de julio de 2005, se concedió trámite de audiencia a los interesados álegantes, por plazo de 15 días, habiendo sido presentadas alegaciones, las cuales fueron desestimadas.
A través de la Resolución del Consejero de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo de Tenerife, de 7 de diciembre de 2005, se resolvió elevar este expediente al Gobierno de Canarias para su declaración como Bien de Interés Cultural.
Entre el iter que media entre la aludida aprobación inicial del PEI y la aprobación provisional del documento de la Revisión del Plan General, el Consejo Canario de Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 24 de mayo de 2006, emitió informe favorable para la declaración como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor de El Tescal, barrio situado en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, Islas Canarias.
A virtud de ello, por Decreto 2/2007, de 16 de enero, del Sr. Presidente del Gobierno de Canarias, se acordó declarar Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico al barrio de El Tescal, situado en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, delimitando su entorno de protección, conforme a continuación se describirá.

1.2. Alcance del Plan Especial de Protección.

Teniendo en cuenta la declaración como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, del barrio de “El Toscal” y las determinaciones contenidas en la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias, se hacía imprescindible redactar un Plan Especial de Protección específico, que se ciñera a ese Conjunto Histórico declarado y que dejara la ordenación restante, contenida en el hasta ahora aprobado inicialmente Plan Especial Integral El Toscal, para su absorción por la Revisión del Plan General de Ordenación del Santa Cruz, todavía en tramitación.

El Plan Especial de Protección reconoce como su ámbito el perímetro definido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística como Casco Histórico, que incorpora la delimitación del Conjunto Histórico, declarado Bien de Interés Cultural Decreto 2/2007, de 16 de enero, del Sr. Presidente del Gobierno de Canarias, así como su correspondiente ámbito de Protección Especial.

Por ende, es objetivo básico del Plan Especial dotar al área propuesta de un régimen de planeamiento preciso, con el fin de garantizar su protección, conservación, salvaguarda y difusión, promover su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurar su transmisión a las generaciones futuras.

Igualmente, el Plan Especial de Protección habrá de formularse de acuerdo con las exigencias que, para esta figura de planeamiento, prevé la legislación urbanística y la de Patrimonio Histórico.

1.3. Investigación y Documentación.

Para la elaboración de este Plan Especial, se ha partido de la consulta del Documento de Información de la Aprobación Inicial y Provisional del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, de la bibliografía histórica y urbana disponible, del planeamiento vigente (Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife al Decreto Legislativo 1/2000, de Ordenación y Régimen del Suelo, de los datos socioeconómicos y censales disponibles y del trabajo de campo efectuado para disponer de un conocimiento lo más exhaustivo posible de las características estructurales y morfológicas del Conjunto.

Se han realizado diferentes estudios para la comprensión de los valores a proteger, como la sistematización de los datos derivados de las diferentes investigaciones históricas realizadas que reflejan una hipótesis de la evolución histórica del barrio del Toscal, así como el estudio de las características del paisaje, sus elementos naturales y de explotación.

La metodología empleada en la toma de datos ha partido de la confección de un listado de datos físicos y socioeconómicos referidos a la parcela catastral que comprendía los relativos a la situación catastral, volumétrica, tipológica, de ocupación y usos, las que se refieren al estado físico de las edificaciones, elementos de interés para la valoración patrimonial de los elementos arquitectónicos, etnológicos y urbanos que sirvan de base a la definición de criterios de selección del Catálogo, valores de relación de la ciudad con el paisaje y de apreciación del elemento desde distintos ámbitos.

Se ha partido de la cartografía actualizada del conjunto y de vuelos que permiten disponer de una documentación con definición suficiente para el estudio de las características estructurales y morfológicas de las manzanas y del parcelario del Conjunto.

Las fuentes documentales utilizadas en la elaboración de este Plan Especial son principalmente, las siguientes:

- Plan General 1959 – Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
- Historia de Santa Cruz de Tenerife – Alejandro Cioranescu 1803/1977
- Ciudad Arquitectura y Memoria Histórica 1500-1981 – Alberto Darias Príncipe
- Arquitectura y Arquitectos en las Islas Canarias Occidentales 1874-1931 - Alberto Darias Príncipe
- Construir la ciudad 1983 - José Ángel Domínguez Anadón
- El Plan General de 1959 - José Ángel Domínguez Anadón
- Arquitectura en Canarias del siglo XX – Juan Carlos Díaz Lorenzo
- Marrero Regalado 1897-1992 – M. Isabel Navarro
- El puerto de Santa Cruz a través de su Historia – Manuel Perdomo Afonso
- Santa Cruz a la sombra de Anaga – Juan Antonio Padrón Albornoz

2. DETERMINACIONES INHERENTES A LA DECLARACIÓN DEL TOSCAL COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

2.1. El Espacio Geográfico: La descripción de la delimitación del Conjunto Histórico."Extraído del Documento de Declaración de B.I.C".

El barrio del Toscal es uno de los de mayor superficie ocupada de la capital. Originariamente se trataba de una zona de huertas y baldíos que se extendía al norte del convento franciscano de San Pedro de Alcántara, siguiendo los ejes de las calles de San Francisco, San Juan Bautista y la Marina, salvando a mediados del siglo XVIII el Barranco de los Frailes o de Guaite. El ámbito protegido se alinea alrededor de tres ejes principales con dirección sur-norte: calle de la Rosa, calle Santiago y calle San Miguel, seccionado por sucesivas vías perpendiculares: San Francisco Javier, San Antonio (que cubre el antiguo barranquillo), San Martín y Señor de las Tribulaciones.

En general, el tipo edificatorio característico ha sido el de viviendas humildes de una sola planta, de cierto desarrollo en profundidad, con patio lateral o posterior, predominio de cubiertas de azotea y esquema de fachada muy sencillo, a partir de una puerta central y dos ventanas, entre amplios zócalos y esquineras, y remate de parapeto dispuesto sobre la línea de cornisas. Las casas estaban ligadas entre sí y con escasos matices diferenciales, tanto desde el punto de vista estrictamente arquitectónico como ornamental. Aunque estaban agrupadas de manera aparentemente orgánica, respondían en muchas ocasiones a un desarrollo urbano escasamente planificado, pues en las disposiciones de las Ordenanzas Municipales, apenas fueron reguladas en estos sectores de la ciudad tanto la actividad urbanística como la arquitectónica.

Algunas construcciones muestran algo más de empaque, articulándose en dos alturas y fachadas en lenguaje ecléctico, interpretadas con mayor sencillez respecto a los ejemplos ubicados en otros sectores de la capital, asociados a clases más pudientes, pero mostrando una composición simétrica en la distribución de vanos. Éstos en planta alta muestran un cierto desarrollo vertical, con puertas-ventanas de doble batiente acristalado y balcones o barandillas de rejería. El remate en fachada se compone de cornisa y parapeto ciego o con balaustre de material. Por último, las ciudadelas constituyeron un modelo de hábitat urbano presente en El Toscal y que refleja, junto con los anteriores, la menor extracción social de sus habitantes, a la vez que su singularidad urbanística e histórica. Las conservadas (Pasaje Santiago y Pasaje Santa Marta) responden a un tipo de hábitat colectivo, desarrollado en una planta, constituido por varias unidades de dimensiones reducidas, dispuestas a ambos lados de un pasaje ciego. Fachadas simples con huecos de madera y unificadas por un alero continuo.

Las manzanas delimitadas por las calles San Francisco Javier, San Antonio y San Martín, cerradas por las de Santiago y San Miguel están ocupadas casi en su totalidad por casas terreras que responden a la tipología indicada, con algún ejemplo de dos plantas y, más raramente, alguna de construcción moderna. Configuran un ambiente urbano revelador de la imagen histórica de El Toscal y, a pesar del estado de conservación deficiente de la mayoría de ellos, constituye un valor patrimonial a conservar.

Esta misma configuración se repite hasta la calle Señor de las Tribulaciones, si bien en este caso las intrusiones de viviendas recientes son algo más frecuentes. Destacan por sus fachadas planas coronadas por cornisa y parapeto ciego, junto a un basamento macizo, en una tipología que se repite constantemente en el barrio. Sobresale, igualmente, la manzana ocupada por el Grupo Escolar Onésimo Redondo (antiguo Grupo Escolar del Norte), diseñado por A. Pintor a finales del XIX, inspirado en modelos franceses; mientras que hacia la parte posterior se levanta el antiguo edificio destinado a vivienda de los maestros, en el mismo lenguaje ecléctico que el colegio, pero articulado en dos plantas.

En la calle Santiago se conservan algunos ejemplos de viviendas de dos plantas levantadas por la Sociedad de Construcciones Económicas El Progreso a finales del XIX y principios del XX, bajo proyecto de A. Pintor, sirviendo como modelo para edificaciones posteriores. Frente a ellas, un grupo de casas terreras construidas por las mismas fechas se conservan en buen estado. A lo largo de su trazado se intercalan casas terreras con tipología como la descrita, junto a otras de dos plantas, igualmente comentadas. En el extremo de la calle, la ciudadela del Pasaje de Santiago y la, denominada, Casa Pisaca, de planta en L, articulada en dos niveles y un módulo adosado posterior. En planta baja, el ala longitudinal contiene habitaciones que dan a una galería porticada, mientras que el ala más corta es libre en planta baja, construyéndose sólo el primer nivel, con una techumbre a cuatro aguas. Las fachadas son planas y los vanos rectangulares, con puertas-ventanas hacia la galería, en planta baja, que se repiten en la primera.

Los Pasajes de Pisaca, 1ª de Ravina y calle 2ª de Ravina muestran alineaciones de viviendas unifamiliares de una planta, con fachadas de composición sencilla y simétrica (dos ventanas y puerta), rematada por parapeto liso y cornisa. Como contribuciones ornamentales, alguna barandilla de herrería, molduras en huecos y detalles bajo cornisas. Constituyen uno de los ámbitos que mejor define los valores patrimoniales del barrio.

En la calle de la Rosa destacan varios inmuebles de dos plantas, quizá obra de F. Solé entre el XIX y el XX, así como de A. Pintor, con un sabor clasicista acompañado de ciertos elementos ornamentales. Sendos edificios de idéntica tipología se localizan en la calle Santiago, esquina Pasaje Pisaca. En la misma calle aparece algún inmueble ecléctico de A. Pintor, con añadidos modernos integrados con acierto, mientras que en un tramo de las calles San Vicente Ferrer y Santa Rosa de Lima aparecen inmuebles de tres alturas, en marcado estilo ecléctico, bajo diseño de D. Pisaca en los años 20 del siglo pasado, con proliferación de molduras con motivos vegetales, balcones apeados sobre ménsulas y rematados por florones.

El Conjunto Histórico de El Toscal comprende parte de este barrio tradicional de Santa Cruz de Tenerife, constriñéndose al sector septentrional del mismo, de génesis más tardía, pero que mejor ha podido conservar sus tipologías edificatorias características, junto con la trama urbana originaria. El ámbito meridional mantiene la organización viaria, si bien los procesos especulativos desde los años 50 del pasado siglo propiciaron una arquitectura de sustitución de escaso valor, con volumetrías desmesuradas, que aconsejan su exclusión del ámbito de protección, al menos en la mayor parte de su extensión.

En consecuencia, la delimitación concreta del ámbito de protección se corresponde con el sector del barrio que concentra los principales valores patrimoniales, dejando fuera de la misma, edificaciones individuales o grupos de inmuebles aislados, cuya protección queda garantizada mediante su inclusión en el catálogo arquitectónico municipal (edificio del Hogar Escuela o los edificios MacKay y Marrero, en la Glorieta del Arquitecto Marrero, por ejemplo). El ámbito protegido responde a la siguiente descripción: el punto origen se localiza en la intersección de las calles San Francisco Javier y San Miguel, para proseguir por el eje de esta última hasta interceptar con el eje del paseo Pintor Teodoro Ríos. Continúa por éste hasta conectar con el eje de la calle Santiago y por él, hasta el eje de la calle El Saludo. Desciende por esta vía englobando los inmuebles localizados en ambas márgenes hasta la intersección con el eje de la calle de la Rosa, prosiguiendo por éste hasta el inicio de la calle San Antonio, ascendiendo por él (incluyendo los inmuebles nº 5 y 7 de esta calle) y girando hacia el Suroeste por la trasera de los inmuebles de la calle Santiago hasta el eje de la calle San Francisco Javier, por el que continúa hacia el E hasta el inicio de la calle Santa Rosa de Lima. Continúa por él hasta interceptar el eje de la calle San Vicente Ferrer, por el que asciende hasta el eje de la calle Santiago y, prosiguiendo por él, gira hacia el Noroeste por el eje de la calle San Francisco Javier hasta conectar al punto origen.

2.2. Justificación de la Delimitación.”Extraído del Documento de declaración de B.I.C”.

Se justifica por abarcar el sector mejor conservado, desde el punto de vista patrimonial, del barrio de El Toscal, en el que conviven tipologías arquitectónicas propias de los grupos sociales modestos (casas terreras, ciudadelas), junto con otras de cierto empaque y lenguaje ecléctico e, incluso, con atisbos racionalistas; si bien su aspecto más relevante es la evidente vocación portuaria que se imbrica en su desarrollo, pues su eclosión y ampliación coincide con el progresivo crecimiento de las instalaciones del puerto a lo largo del XIX y primera mitad del XX. En sus calles se instalaron la práctica totalidad de los consignatarios marítimos, casas de comercio, almacenes, así como de la colonia extranjera. Su disposición principal Sur-Norte demuestra la intención de ofrecer la máxima línea de contacto con el pujante tráfico comercial portuario, aun a costa de tener que salvar los sucesivos barranquillos (Guaite, San Antonio) y en contra del fenómeno habitual de concentrar el asentamiento en los interfluvios, creciendo tierra adentro y manteniendo los cauces como hitos separadores de la trama urbana.

La gran extensión del barrio, que desde principios del siglo XX aparece delimitado por el Convento franciscano de San Pedro Alcántara y el barranquillo de Guaite, la calle Méndez Núñez, la antigua muralla y la batería de Almeida, lo convierte en una entidad urbana relevante en el contexto capitalino, con unos valores urbanísticos y arquitectónicos indudables, a los que se acompañan otros aspectos relacionados con el tráfico marítimo internacional y la vocación marinera de la ciudad, vinculada a las gentes y profesiones arraigadas en El Toscal hasta fechas relativamente recientes.

No obstante, la transformación física, económica y social experimentada por el barrio en las últimas décadas ha propiciado la pérdida de muchas de sus señas de identidad, en especial las referidas a las tipologías arquitectónicas. La sustitución edificatoria en las calles Santa Rosalía, San Francisco, La Marina, San Juan Bautista y San Vicente Ferrer ha alcanzado tal nivel de intensidad que en la actualidad apenas sí se conservan algunos inmuebles aislados anteriores a 1945. Por este motivo se ha estimado que, a pesar de constituir el área más antigua de El Toscal, no debiera incluirse en la delimitación por la ausencia de referencias físicas -urbanísticas y constructivas- que den testimonio de este hecho histórico.

El ámbito de protección se circunscribe, en consecuencia, al sector norte, comprendido grosso modo entre las calles de La Rosa, San Vicente Ferrer, San Francisco Javier, San Miguel y El Saludo; siendo en esta zona donde se concentran los mejores tipos arquitectónicos y de ambiente urbano, que reflejan los rasgos históricos de El Toscal. Los ejemplos de mayor interés se concentran a lo largo de la calle Santiago y sus transversales en el tramo septentrional (Pasaje de Pisaca, 1ª de Ravina y 2ª de Ravina), en los que predominan viviendas unifamiliares de una planta, con un equilibrio en su composición respecto a la anchura de los viales. Se alternan con construcciones de dos alturas con elementos eclécticos que ornan los huecos y balcones.

Estos tipos arquitectónicos se repiten en la calle Tribulaciones, a lo largo de la calle Santiago, así como en las calles San Antonio y San Martín, mostrando en todos los casos notables ejemplos de arquitectura doméstica urbana asociada a las clases populares. Como manifestaciones extremas de este hábitat, las ciudadelas del Pasaje de Santiago y de Santa Marta ofrecen un modelo prácticamente desaparecido de las islas.

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. Las restantes manzanas pueden considerarse como entorno de protección de este espacio principal, alternándose edificaciones de valor patrimonial, ejemplificadas en casas terreras y otras de dos plantas con ropaje ecléctico -muy características del barrio. Con su inclusión se pretende ejercer una labor de control sobre el proceso edificatorio y de diseño urbanístico, que prevenga las afecciones sobre los valores ambientales, urbanísticos e históricos de El Toscal y, en última instancia, su ordenación y gestión mediante el correspondiente Plan Especial de Protección.

2.3. Legislación de Aplicación.

2.3.1. Justificación del Cumplimiento de la Legislación de Aplicación.

El conferir la tutela de los Conjuntos Históricos declarados al planeamiento especial de protección y transferir su gestión a las Corporaciones Locales, fue una gran conquista de la ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español al establecer en su artículo 20.4 que, "desde la Aprobación Definitiva del Plan, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrolle el Planeamiento Aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno…"

Dicha tan atractiva transferencia de competencias a los Ayuntamientos y que la tutela de conservación del patrimonio fuera mediante un documento Público, como el Plan Especial, redactado con las reguladas garantías de publicidad y participación ciudadana, parecía que desencadenaría un proceso de redacción de Planes Especiales muy intenso, pero la realidad fue muy distinta.

Las Comunidades Autónomas fueron remisas en la aplicación de la Ley Estatal y prefirieron redactar sus propias leyes del Patrimonio Histórico. Así sucedió con nuestra Comunidad Autónoma, que tramitó y aprobó la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias y de acuerdo con dicha ley se han aprobados los primeros Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos de Canarias, siéndole de aplicación al Conjunto Histórico del Toscal.

2.4 Conjunto Histórico

El Plan Especial tiene por objeto la ordenación del ámbito delimitado por la declaración del Conjunto Histórico de El Toscal, y recogido por el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1992, siendo el instrumento de planeamiento adecuado para la ordenación y protección del ámbito de referencia.

Surge la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección, como consecuencia de las determinaciones de los artículos 30 y 31 de la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias y para su redacción se deben tener en cuenta los textos legales siguientes:

- Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, (Ley 4/1999 de 15 de marzo)
- Recomendaciones Internacionales, destacando:
- La Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico (26/09/1975)
- Las Recomendaciones de las Naciones Unidas para Centros Históricos (30/10/1976)
- Disposiciones Titulo III del Plan Insular de Ordenación de Tenerife

Por último la breve referencia que se hace en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobada por Decreto Legislativo 1/2000.

La Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE):

El artículo 20 de dicha Ley impone la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento de los previstos por la legislación

urbanística que cumpla la exigencia de la Ley, para los municipios con un Conjunto Histórico Declarado como Bien de Interés Cultural.
En dicho artículo, en su apartado 2 así como en el artículo 21 se establecen las condiciones que ha de cumplir dicho planeamiento:

1. Establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ellos.
2. Contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.
3. Contendrá criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.
4. Se realizará una catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará en cada caso, un nivel adecuado de protección.
5. Excepcionalmente, el Plan podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

Y el apartado 3 del artículo 21, que dice:

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

La Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC):

Dispone el artículo 37.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobada por Decreto Legislativo 1/2000, que los Planes Especiales que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un Conjunto Histórico, según las previsiones de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca. A efecto, tal y como recoge la Ley 4/99, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, en su preámbulo, “la conciencia de ser canario y la de integrar, con sus peculiaridades, el acervo universal de los pueblos, es una realidad que tiene uno de sus más importantes pilares en el patrimonio histórico, en las obras que a lo largo de los siglos han ido testimoniando nuestra capacidad colectiva como pueblo, en las actividades que han ido, poco a poco, salvaguardando gran parte de los rasgos y señas que hoy conforman la nacionalidad canaria.

El patrimonio histórico canario constituye no sólo el depósito sino el soporte de esa identidad atlántica e isleña, en la que se afianza la condición cosmopolita y la vocación universal de la nacionalidad canaria. Un legado que demuestra la sabiduría y el arte de los canarios que nos precedieron y que ofrece las claves para entender el

camino que nos condujo, a través de los tiempos, a nuestra realidad actual, a lo que somos hoy. Configurado como un legado multiforme, con aportaciones de diferentes componentes, los perfiles de nuestro patrimonio cultural permiten, sin embargo, su caracterización tanto por referencia a sus elementos comunes como a unos orígenes históricos compartidos.

Desde tiempo inmemorial, los grupos humanos que ocuparon y habitaron las islas han ido dejando muestras singulares de sus realizaciones. Algunas de éstas constituyen parte de nuestros símbolos más queridos: Las líneas incisas de petroglifos, letreros y grabados; las formas y colores de cerámicas, ídolos y pintaderas; las cuevas y poblados que representan el original ingenio de nuestro sustrato más antiguo. Tras ellos, acrisolando y dando sello propio a un torrente de múltiples influencias europeas, se ha desarrollado en Canarias una arquitectura adaptada a la diversidad climática insular, que constituye una modalidad peculiar del tipo mudéjar, de una gran originalidad, en la que destacan las variadas fórmulas tipológicas, y en la que son reconocibles las aportaciones del estilo gótico, barroco, neoclásico, y tantos otros magníficos ejemplos que dan cuenta de la recepción en nuestra arquitectura del modernismo, del neogoticismo, del historicismo, del racionalismo y tantas otras propuestas que hoy realzan el paisaje de las plazas y calles de nuestras ciudades.

Nuestro Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias competencias legislativas plenas, en régimen de concurrencia con el Estado, en materia de patrimonio histórico y cultural, salvo en las materias expresamente reservadas al Estado. Desde estas bases, dentro del marco constitucional, la presente Ley del Patrimonio Histórico de Canarias se adapta a las peculiaridades de nuestro archipiélago y configura un régimen jurídico y una articulación organizativa que tienden a la consecución de la protección, conservación, investigación, restauración, difusión y disfrute social del legado cultural de nuestro pueblo.

La Ley, por ende, asume el objetivo de compatibilizar la preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural, sin perjuicio de su aprovechamiento como recurso económico, para lo cual, tras especificar los deberes generales de las Administraciones Públicas de Canarias, despliega las distintas competencias y facultades en los niveles autonómico, insular y municipal, atendiendo a los criterios de coordinación y colaboración establecidos por la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. Completa el marco organizativo la Administración consultiva. El Consejo Canario del Patrimonio Histórico se configura como la más alta instancia de coordinación interinsular, residiendo en las Comisiones Insulares de Patrimonio Histórico la labor de asesoramiento y asistencia a los Cabildos Insulares y en los Consejos Municipales de Patrimonio Histórico el asesoramiento en el ámbito municipal.

La Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias tiene por objeto regular el régimen jurídico, de los bienes, actividades y demás manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de Canarias. Las disposiciones de la Ley se aplicarán en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias en tanto afecten a cualquiera de los bienes integrantes de su patrimonio histórico, con independencia de su titularidad pública o privada, de su carácter civil o religioso, o de cualquier otra circunstancia que incida sobre su régimen jurídico. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior

el patrimonio documental, que se regirá por lo dispuesto en la Ley 3/1990, de 22 de febrero, del Patrimonio Documental y Archivos de Canarias.

Es, igualmente, finalidad de la Ley (artº1 LPHC)) la protección, conservación, restauración, acrecentamiento, investigación, difusión, fomento y transmisión en las mejores condiciones posibles a las generaciones futuras del patrimonio histórico de Canarias, así como su disfrute por los ciudadanos como objeto cultural y educativo y de su aprovechamiento como recurso económico, en tanto tales usos armonicen con la referida finalidad.

Asimismo es de reseñar que, el patrimonio histórico de Canarias (artº2 LPHC) está constituido por los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico. También forman parte del patrimonio histórico canario los bienes inmateriales de la cultura popular y tradicional y las particularidades lingüísticas del español hablado en Canarias. Todos los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias forman parte del legado histórico común del pueblo canario, con independencia de donde se hallen situados y de la Administración que tenga encomendada su protección.

Corresponde a los ciudadanos y los poderes públicos (artº4 LPHC) el deber de respetar y conservar el patrimonio histórico canario y de reparar el daño que se cause a los mismos. No obstante, las Administraciones competentes asegurarán el mantenimiento y conservación de los bienes del patrimonio histórico canario, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que su gestión se produzca sin merma de su potencialidad y de modo compatible con la finalidad de protección, preservándolos para las futuras generaciones.

En el marco de sus respectivas competencias (artº 5 LPHC), son obligaciones de las Administraciones Públicas, respecto del patrimonio histórico canario, las siguientes:

a) Crear y mantener los órganos y unidades administrativos encargados de su gestión, dotándolos de personal adecuado con capacitación técnica y medios suficientes para el cumplimiento de los fines que le son encomendados.
b) Proceder a la documentación detallada y exhaustiva de los bienes de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, paleontológico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o técnico
que lo integran, mediante los registros, inventarios, catálogos, cartas, y demás instrumentos que se definan, manteniéndolos actualizados y en soportes informáticos y gráficos adecuados para su uso por las Administraciones Públicas, investigadores y particulares.
c) Promover la investigación tendente a profundizar en el conocimiento de sus valores, impulsando la creación de centros especializados, facilitando el acceso de investigadores a los fondos del Centro de Documentación del Patrimonio Histórico y colaborando en la formulación y desarrollo de proyectos de investigación y a su difusión.
d) Impulsar la formación científica y técnica de especialistas en intervención en el patrimonio histórico y propiciar la formación profesional en oficios tradicionales relacionados con su preservación.
e) Integrar en los programas educativos de la Comunidad Autónoma su conocimiento y valoración.

f) Incrementar el conocimiento, aprecio y respeto por los valores del patrimonio histórico canario, promoviendo su disfrute como bien social de un modo compatible con su preservación.
g) Asegurar su conservación, bien llevando a cabo directamente las medidas oportunas, bien facilitando a entidades públicas y personas físicas y jurídicas privadas las ayudas pertinentes para el cumplimiento de dichos fines.
h) Evitar que se produzcan daños y sancionar, en su caso, a los responsables de su deterioro o puesta en peligro de reducción de sus valores.
i) Desarrollar todo tipo de iniciativas tendentes al retorno a Canarias de los elementos del patrimonio histórico que, por cualquier circunstancia, se encuentren fuera del archipiélago canario.

A efectos sustantivos, la Ley establece dos niveles de protección (Preámbulo II LPHC):

a) El de mayor rango se implementa a través de la declaración de bien de interés cultural, donde se han mantenido en lo básico las categorías del sistema estatal. Respecto a los inmuebles, se ha optado por reforzar la figura de los catálogos arquitectónicos municipales, dando mayor protagonismo a los Ayuntamientos en la tutela de los bienes catalogados. De igual manera se dedica una detallada regulación a los Conjuntos Históricos de Canarias, ordenando los criterios a que se deben acomodar los Planes Especiales de Protección, figura que se perfila como instrumento normativo y de gestión.
b) El segundo plano de protección, en cuanto a los bienes muebles, se consigue a través de su inclusión en el Inventario Regional de Bienes Muebles, introduciendo la exigencia de autorización previa y titulación adecuada para las intervenciones de restauración.

En los arts. 29 a 35 de la Ley 4/99 se regula la protección integral de los Conjuntos Históricos, así el art. 29 dispone que: “ Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.”

En cuanto a los Planes Especiales de Protección, dispone el art. 30, 31 y 32 de la Ley 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. 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.”

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

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

El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.

Respecto de la tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias, se dice que se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Al efecto, se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

Además, la Comunidad Autónoma a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

3. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

3.1. El marco conceptual del Patrimonio.

Pertenece al pasado el criterio de considerar el patrimonio cultural desde el punto de vista económico como una carga a soportar. Actualmente ya está socialmente asumido el concepto de considerarlo como un factor generador de riqueza. El actual enfoque del Patrimonio debe tener en cuenta los parámetros conceptuales siguientes:
• Utilizar el patrimonio como instrumento de desarrollo económico.
• Integrar el patrimonio cultural/natural en la planificación económica y territorial como un motor de crecimiento y de generación de puestos de trabajo.
• Fomentar el turismo diversificado [natural, cultural, integral].
• Incentivar eficientes formas de gestión menos centralizadas y más autónomas.
• Diversificar las fuentes y formas de financiación.
• Utilizar nuevas tecnologías y medios de comunicación.
• Motivar las tareas de tutela en todos los campos del patrimonio que hagan compatibles las tendencias y los usos actualizados.
Y en todo caso siempre se debe tener en cuenta los nuevos paradigmas de conducta moral y política, como son: la defensa del medio ambiente urbano, el propiciar que el

desarrollo sea sostenible; y el preservar las señas culturales de identidad como valor patrimonial de primer orden; frente a los efectos de la globalización.

3.2. Desarrollo del Plan Especial

El Plan Especial de Protección de El Toscal, se ha desarrollado por la Conjunción de tres pilares básicos.
- La determinación y ampliación de un Catalogo de Protección así como de Conjuntos de Actuación Unitaria (CAU), que incluyen a los elementos y conjuntos relevantes, como mecanismo de preservación de los valores tradicionales del barrio.
- La movilidad y tratamiento del viario como soporte y como negativo de las áreas edificadas.
- La dinamización funcional y económica.

El desarrollo de estos temas nos han dado los criterios para poder decidir, sobre los aspectos más cotidianos del Plan.
- La ordenación de una manzana
- La ordenación de una parcela
- Los aparcamientos que se quiten o se ponen en una calle
- Los criterios compositivos de una fachada

Este mecanismo de intervención no es exclusivo de este Plan, pero se menciona, pórque como se verá en capítulos posteriores, resultado del diagnóstico sobre el área, no en un área homogénea. Es un ámbito que tiene partes interconectadas entre sí, e interconectadas con el resto de la ciudad y todo tiene que funcionar, por lo que la base que une las partes tiene que ser sólida y tiene que ser la misma.
Se ha valorado tanto, la ordenación general como la pormenorizada, y más que la ordenación el camino para llegar a ella. En este documento hemos afianzado las propuestas que, a partir de ideas intuitivas, desarrollamos en nuestro Documento de Propuestas Básicas.

4. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN

4.1. Modificación y revisión del Plan Especial del Protección.

La alteración del contenido del Plan Especial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o a través de la modificación de alguna de sus determinaciones de ordenación, que deberá ajustarse a las mismas reglas de procedimiento empleadas para su formulación y aprobación, conforme se establece en el artº 32.1 LPHC, artº 45-46 del TRLOTENC y en el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias
Se entiende por revisión del Plan la reconsideración de su contenido por modificación sustancial de la ordenación o de la estructura urbanística prevista en el Plan Especial.
Se entiende por modificación cualquier otra alteración de su contenido no susceptible de ser encuadrada en la definición anterior, en cuanto dicha alteración pueda

conllevar cambios aislados y puntuales en la calificación del suelo, en la zonificación de usos o en cualquier otro elemento concreto del Plan.
Para la revisión del Plan Especial será necesario que hayan transcurrido al menos cinco años desde su entrada en vigor. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre que se acredite su necesidad por referencia a los intereses públicos y se garantice su coordinación sistemática con el resto de las determinaciones del Plan Especial y su eficacia técnica para los fines propuestos.

4.2. Importancia de las alegaciones vertidas durante la exposición pública del Plan Especial Protección.

Es principio general de la ordenación urbanística, según determina el art. 4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, en concordancia con el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/06, el de cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el territorio, el de publicidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución de la ordenación y el de participación pública en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento y otras figuras urbanísticas.
En aplicación de éstos principios básicos, hemos de manifestar que durante el período de información pública del Plan Especial Integral de El Toscal, se formularon 111 alegaciones; de las que 63 de ellas se referían al ámbito del Conjunto Histórico, y de las que una vez estudiadas y analizadas, 45 de ellas fueron propuestas para su estimación. A virtud de ellas, éstas últimas se han tenido en cuenta para la elaboración de las propuestas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Toscal, siendo recogidas las mismas en unos casos de manera total y, en otros, parcial.

5. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN ESPECIAL

El documento del PEP del Toscal se estructura de la siguiente manera:

Memorias de Información
En la memoria de información se relacionan a todos aquellos aspectos que inciden en la formulación de propuestas, basados en los antecedentes de Planeamiento, el marco geográfico, demográfico y económico que incide directamente sobre el Plan, el estudio de los valores patrimoniales, así como el diagnóstico, entendido como resumen último del estudio sobre el área. Se incluye igualmente datos referentes al estudio de movilidad del ámbito ordenado.

Memorias de Ordenación
En la memoria se ordenación, se incluyen los Criterios y Objetivos de Planeamiento, tanto globales como sectoriales, así como la descripción y justificación de la ordenación urbanística pormenorizada, con la sistematización de propuestas globales sobre temas sectoriales, tratadas como los pilares de sustentación del Plan Especial.
Se incluye también la memoria de movilidad, así como los convenios de gestión de las diferentas actuaciones propuestas y el Estudio Económico financiero del PEP.

Fichero del Catálogo Arquitectónico
Vinculante y de carácter normativo. Se establecen los tipos de intervención de la edificación catalogada, dentro del ámbito del Conjunto histórico en base a los diferentes grados de protección.
Cada una de las fichas contiene la documentación gráfica de la que se dispone de cada inmueble así como y que se considera representativa de los valores objeto de protección.

Anexo de Catálogo: Fichero de Conjuntos de Actuación Unitaria
Vinculante y de carácter Normativo. Incluye a los elementos catalogados, como mecanismo de presentación de los valores tradicionales del barrio. Se establecen criterios compositivos de los volúmenes anexos a la edificación catalogada y de éstas con respecto al conjunto, de acuerdo a las determinaciones generales del Plan Especial.

Fichero de Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA), Obras Ordinarias (OO) y Aparcamientos (AP)
Vinculante y de carácter Normativo. Incluye fichas pormenorizadas de cada una de las actuaciones, señalando objetivos, descripción de la propuesta, plazos y características de la actuación

Normas y Ordenanzas
Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluyendo tanto los aspectos los estéticos como los definitorios de las condiciones de edificabilidad y uso del suelo, regulación de las intervenciones y condiciones que son necesarias para la autorización de los actos de construcción y de las actividades susceptibles de autorización.
Serán de aplicación a todas las autorizaciones que se tramiten dentro del ámbito del PEP

Síntesis Histórica
Un resumen y repaso en el tiempo de los hechos que han dado lugar al nacimiento de este barrio, objeto de estudio. Este resumen, se hace desde la óptica urbanística para concluir en la importancia y validez de la herencia patrimonial vinculada a este desarrollo histórico, así como de los factores paisajísticos y ambientales del mismo.

Memoria ambiental
Documento que recoge los valores ambientales de interés en el ámbito del BIC y que han sido tenidos en cuenta para la redacción del PEP

Informe de Sostenibilidad económica
En este informe se recoge la programación económica de las intervenciones propuestas por el PEP en las diferentes anualidades.

Estudio de situación legal de Consolidación-Fuera de Ordenación
Se recogen en este documento se relacionan los inmuebles ubicados dentro del ámbito ordenado que quedan en situación de fuera de ordenación y en situación de consolidación conforme a la legislación urbanística vigente. Se aportan fichas pormenorizadas por inmueble y planos

Informe de alegaciones
Se recogen en el mismo las alegaciones presentadas por particulares y Administraciones durante el periodo de información pública del PEP, así como las contestaciones a las mismas

Planos de información (Generales y de movilidad)
Se desarrollan todos aquellos aspectos que inciden en la información urbanística, económica y social que se pueden representar en planimetría y que desarrollan aspectos justificativos de las propuestas.

Planos de diagnóstico
Los planos de diagnóstico constituyen la síntesis de la información urbanística que incide directamente en las propuestas estructurales y en el establecimiento de los criterios generales de intervención en el ámbito.

Planos de Alternativas
En estos planos se recogen las diferentes alternativas que han sido contempladas y estudiadas como paso previo a los planos de ordenación definitivos y todo ello en base a la información aportada en los planos de información y diagnóstico

Planos de Ordenación
Son de carácter vinculante y normativo. Desarrolla las propuestas de ordenación y movilidad a E:1/1000, recogiendo todos los aspectos referentes a usos, volúmenes y alineaciones, gestión, infraestructuras… susceptibles de representación gráfica.

6. EL MARCO GEOGRÁFICO: ENTORNO URBANO.

El suelo incluido en el Plan Especial del Conjunto Histórico de El Toscal, es el conformado por las calles San Miguel y Santiago en sus extremos Norte y Sur, San Francisco Javier y el Saludo, en sus extremos Oeste y Este. El área se caracteriza por ser el extremo Este del Centro de Santa Cruz, cuyo vértice es el recinto de Almeida, propiedad militar, recogido como sistema general tanto en el Plan General 92, como en la Revisión del PGO aprobada definitivamente de forma parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de julio de 2013, siendo publicado en el BOC nº117, de 19 de junio de 2014.

Es importante establecer de entrada, que el Conjunto Histórico de El Toscal, no es un hecho aislado sino una parte de la ciudad, por lo que debe de estudiarse el ámbito con relación al resto de la ciudad, sus crecimientos, bordes, flujos de población y actividad, conectividad perspectivas visuales.

Es por lo que, aunque nuestras propuestas se limiten al ámbito concreto del Conjunto Histórico del Toscal, nuestro estudio ha ido más allá, en la búsqueda de datos concretos del anillo inmediato, limitada por las calles Méndez Núñez y La Marina al que denominamos como Ámbito de Influencia y otros datos generales con el resto del Centro de Santa Cruz.

6.1 Los Grandes espacios Libres.

Para abordar la ordenación del BIC han de tenerse en cuenta la ciudad que envuelve al barrio y especialmente los grandes espacios libres de los que necesariamente se ha de beneficiar.
El Parque García Sanabria, con una superficie de 72.000 m^2 que de servicio a toda el área de Centro y Colinas, la Plaza de España y Alameda del Duque de Santa Elena con una superficie de 18.750 m^2 y El Parque Urbano previsto en la Revisión del PGO, con un Sistema General Cultural y aparcamientos públicos con una superficie de 24.381,52 m2, son los tres grandes espacios libres que están dentro del área de influencia del PEP.

6.2 Factores morfológicos y funcionales del entorno.

La infraestructura viaria en el Centro, responde a cuatro niveles de categorización: La que corresponde a un nivel de distribución de carácter primario, donde englobaríamos las Ramblas y la Avenida de Anaga como prolongación de la Avenida Litoral y los Sistemas de distribución interna del área, donde se establecen los recorridos principales de La Salle, Veinticinco de Julio, y en el Centro, el anillo de circunvalación Urban, definido por la calle de El Pilar, Emilio Calzadilla, Valentín Sanz e Imeldo Serís.
Se establecen una serie de recorridos peatonales en los ámbitos definidos por el Plan Urban, que vienen a coincidir con las áreas dentro del Centro de mayor potencialidad económica, vinculadas al sector terciario.

La tipología operante en el Centro es la de edificación cerrada vinculada al uso residencial.
Tan sólo existen en edificación abierta determinados edificios normalmente de carácter público, o destinados a equipamientos y que ocupan posiciones estratégicas

en áreas centrales como los edificios gubernamentales en Méndez Núñez y los administrativos y residenciales del frente litoral.

A diferencia de otras áreas, la distribución de usos está bastante localizada, concentrándose los usos terciarios en el entorno de las calle El Castillo y Viera y Clavijo y su prolongación en Pérez Galdós.
Los usos administrativos se concentran vinculados al sector terciario, aunque se vislumbran dos áreas potenciales en el entorno de la sede principal de Caja de Ahorros y en las perpendiculares Villalba Hervás y en la Avenida de Anaga.
Existe igualmente, una concentración notoria por la problemática que genera, el tráfico de equipamiento escolar en la zona de las Ramblas, Robayna y Colinas, con la ubicación de tres Centros Docentes de carácter privado de máxima concurrencia.
Con la nueva ubicación del museo Oscar Domínguez – Tenerife Espacio de las Artes (TEA) frente al actual museo de la Naturaleza y el Hombre, antiguo Hospital Civil, se concentra el uso cultural en el entorno de la Calle La Noria, definiéndose un cuadrilátero cuyos vértices opuestos podrían estar en la Iglesia de la Concepción y el Teatro Guimerá.

El nivel de ejecución de los Equipamientos en el Centro, es bastante elevado, considerándose el área mejor dotada de la ciudad. Los procesos de transformación a los que ha de verse sometido se ven vinculados a la reestructuración de áreas en la que de englobarse necesariamente la operación del Toscal.

Analizado el entorno del área a ordenar, nos encontramos con que la estructura homogénea que presenta el Centro de Santa Cruz pierde su entidad en el ámbito de El Toscal.

Se plantea por tanto y “a priori”, la problemática de la existencia de una discontinuidad funcional y formal con el resto de la ciudad, en cuanto a una parada en el tiempo del desarrollo que ha sufrido del resto del Centro debido en gran parte a la falta de desarrollo de las previsiones tanto del Plan General de 1957 como del PGOU-92. Esta problemática se puede sintetizar en los siguientes aspectos:

1. La permanencia de parcelaciones absolutamente fragmentadas
2. La ausencia de renovación edificatoria
3. La conservación de tipologías como las ciudadelas
4. La concentración de espacios libres vinculadas a las parcelas residenciales
5. La sección del viario de distribución en su mayoría con anchos inferiores a 8 metros.
6. La ausencia de equipamientos.

Estos hechos, constituyen las señas de identidad valorables de la delimitación del Conjunto Histórico.

Es un reto del Plan el conseguir la integración absoluta del ámbito con el resto de la ciudad a través de la Ordenación patrimonial – urbanística que garantice el mantener las actividades, usos y relaciones inherentes a la definición de ciudad, conservando y fomentando los valores que llevaron en su momento a la declaración de BIC para el ámbito del Toscal.

7. MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO.

7.1 La Distribución de la Población.

En todos los estudios de apoyo, se ha estudiado no sólo el ámbito del Centro Histórico sino todo el ámbito de El Toscal, al considerar que se debe considerar un todo, el ámbito concreto objeto de Ordenación y su área de influencia de manera que se pueda integrar los valores patrimoniales en la ordenación puramente urbanísticas con valores imposibles de disociar con el resto de la ciudad.

Dentro del conjunto de Santa Cruz, el área del Toscal es de las que recogen según datos del Plan General de Ordenación, un mayor número de efectivos con aumentos porcentuales notables, coincidente con la oferta de suelo libre, a principios de los ochenta, que se desarrollaron en edificios de gran altura, que albergan volúmenes importantes de población, que coincide con el anillo externo a la delimitación del Conjunto Histórico.

No obstante también se da en el Toscal la controversia de que su área central (Conjunto Histórico) se ha convertido en un área de regresión, donde la disminución demográfica responde a un ámbito sin renovación y el estado ruinoso de la mayoría de las edificaciones albergan familias ya mayores, cuya descendencia no se queda en el barrio, precisamente porque la regeneración del parque inmobiliario no genera nueva vivienda.

En los planos de diagnóstico referentes a usos globales y alturas de edificación vemos como la mayor parte de la edificación de uso exclusivo residencial se concentra en el área central, mientras que la mayor parte de edificación en altura se concentra en las áreas perimetrales más en contacto con el Centro.

Sin embargo debido a la mayor concentración de edificación aunque de uso variable en estos sectores hay mayor concentración de población aunque con diversidad de usos.

Se trata no obstante de una dinámica, estable, precisamente porque ya no hay más cabida, frente al área central que presenta una tendencia regresiva.

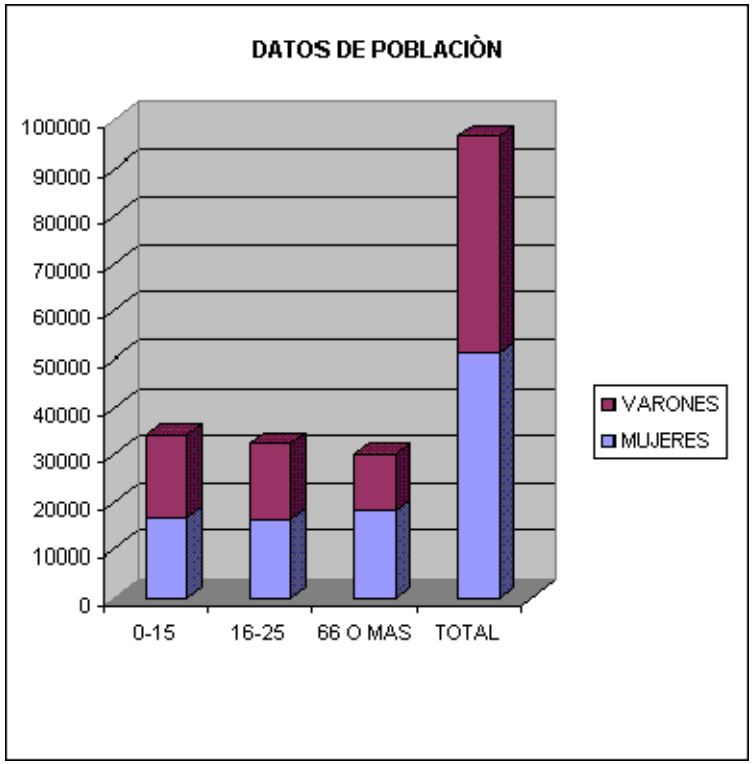
El Plan General del 92 prevé para los ámbitos objeto del Plan Especial (CH-23 y CH-24, en su propia denominación) aproximadamente unos 13884 habitantes distribuidos en 4.682 viviendas.

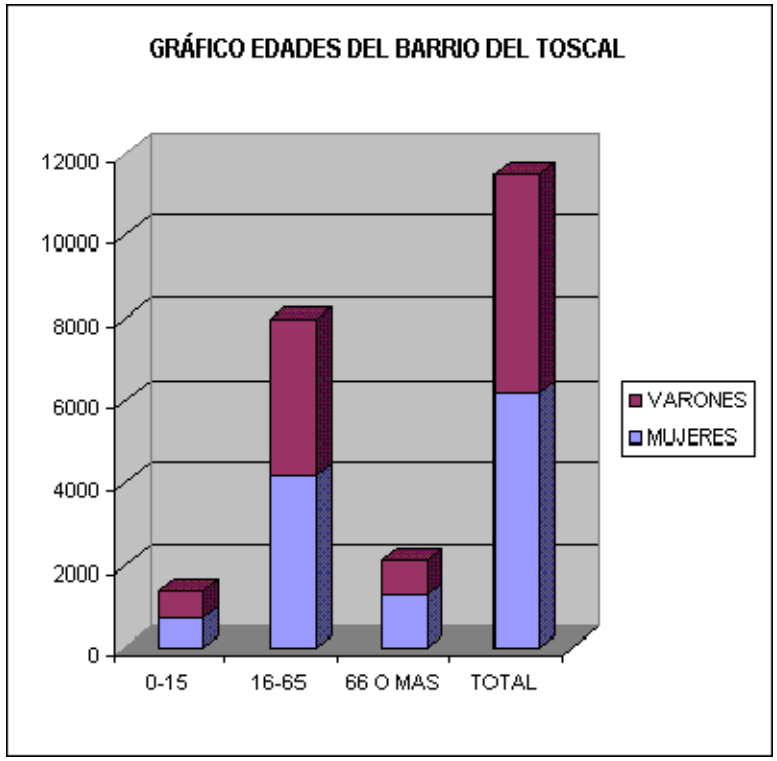
La Revisión del Plan General 2006 prevé aproximadamente unos 11.250 habitantes distribuidos en 3.840 viviendas.

Según datos facilitados por la Sociedad de Desarrollo del Ayuntamiento de Santa Cruz, al año 2006 la población del Toscal, se estima en 11.439 habitantes distribuidos según el siguiente cuadro poblacional:

SANTA CRUZ					
	MUJERES		VARONES		TOTAL
0-15	16703	32,70%	17398	38,23%	34101
16-25	16343	31,99%	16020	35,20%	32363
66 O MAS	18035	35,31%	12096	26,58%	30131
TOTAL	51081	100,00%	45514	100,00%	96595

BARRIO DEL TOSCAL				
	MUJERES		VARONES	
0-15	698	11,29%	700	13,27%
16-65	4183	67,64%	3770	71,46%
66 O MAS	1303	21,07%	806	15,28%
TOTAL	6184	100,00%	5276	100,00%





Es previsible, por tanto con la regeneración de la zona Central y la puesta en uso de suelo apto para la construcción de nuevas viviendas, los datos poblacionales previstos en la Revisión del Plan General aumenten como máximo hasta el techo fijado para el uso residencial al encontrarnos en las denominadas Áreas Saturadas, con lo que pueda entenderse que existan sectores de población desasistidos en cuanto a dotaciones.

De las encuestas vecinales realizadas se deduce que estos sectores pudiesen ser el infantil (menores de 15) y el de la tercera edad (mayores de 65)

7.2. Actividad Económica

La actividad económica en El Toscal (Centro Histórico y anillo perimetral) como demuestra el plano síntesis de usos adjunto, no es uniforme. Se distribuye mayoritariamente en las áreas perimetrales, más ligadas al centro donde hay un predominio de edificación en altura, vivienda colectiva mayoritariamente que genera bajos comerciales.

En este ámbito la actividad se distribuye más o menos al 50% entre establecimientos comerciales, oficinas y despachos profesionales, siendo porcentajes menores los dedicados a servicios y a hostelería.

Habiéndose establecido una media de nº de establecimientos por metro lineal de calle, el cuadro adjunto nos aporte los siguientes datos:

- La Calle de La Rosa, se decanta como eminentemente comercial, siendo la que mayor nº de establecimientos tiene y donde existen mayor densidad por metro lineal de calle.
- Densidades medias ofrecen la Calle Méndez Núñez, Santa Rosalía y Emilio Calzadilla con mayoría de establecimientos comerciales y La Marina con mayoría de oficinas.
- Existen calles, sobre todo en el área Central del Toscal (Centro Histórico y anillo perimetral) donde la actividad económica apenas existe.
- La media de densidad, como resultado de esos desfases, es de 0,04 establecimientos por metro lineal, asimilable a la actividad que pueda tener una calle como San Vicente Ferrer.
- El comercio existente es variopinto. No existe especialización y se ubica preferentemente en edificación reciente.

No podemos hablar pues de una centralización económica de El Toscal, puesto que se trata de un ámbito con gran actividad, pero si de una reconducción de esta fuerza motriz hacia las áreas más degradadas del barrio, incluyendo parte de lo ya existente dentro de las áreas de reconversión a fin de cualificarlas y especializarlas, porque entendemos que tan importante es velar por la pervivencia

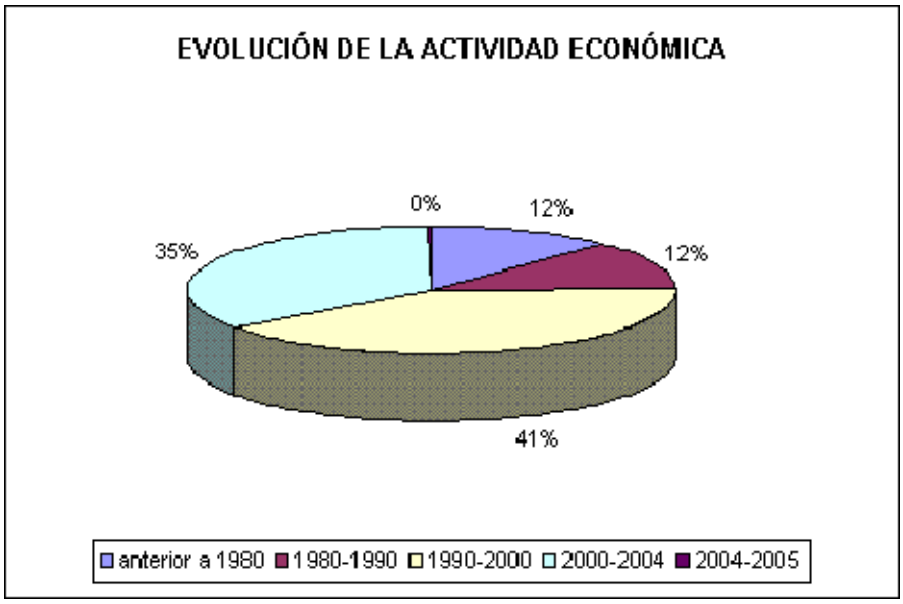
de sus valores culturales ó patrimoniales como mantener las actividades, usos y relaciones que le son inherentes a la definición de ciudad.
Si no el ámbito quedaría reducido a una mera ciudad o barrio museo, animado sólo por la presencia de turistas.

DISTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA POR CALLES EN CONJUNTO HISTÓRICO Y ANILLO PERIMETRAL.

CALLE	Longitud	*Nº Comercio*	*Nº Dotaciones*	*Nº Servicios*	*Nº Hostelería*	*Nº Oficinas*	*Nº Establecimientos*	*Media*	*Nº Total Trabajadores*
Mendez Núñez	518,95 m	15	2		2	10	29	0,056	105
San Antonio	262,84 m	1	1	1	1	1	5	0,019	27
San Vicente Ferrer	449,15 m	5	3	3	3	8	22	0,049	72
San Fco Javier	420,61 m	13		4	1	8	26	0,062	62
Santa Rosalía	453,60 m	10		2	3	2	17	0,037	36
Emilio Calzadilla	271,39 m	6		1	6	3	16	0,059	30
La Rosa	632,92 m	47		5	12	12	76	0,120	185
San Francisco	496,95 m	10	1	1	2	11	25	0,050	98
C/Glorieta Arq.Mar.	159,83 m	1				2	3	0,019	13
La Marina	512,94 m	5		2	8	20	35	0,068	216
San Miguel	469,92 m	4			2	3	9	0,019	13
El Saludo	215,96 m	1				1	2	0,009	24
Santiago	594,22 m	9		2	4	3	18	0,030	36
San Isidro	190,38 m	1		1	1	1	4	0,021	19
Bouza	78,91 m	1					1	0,013	25
Santa Rosa de Lima	206,53 m		1				1	0,005	2
Ulises Guimerá	131,61 m	1					1	0,008	2
San Juan Bautista	357,35 m	5			1	2	8	0,022	12
San Martín	238,43 m	4		5	2	9	20	0,084	123
Las Bodegas	58,82 m	1				9	10	0,170	33
San Luis	64,11 m	1					1	0,016	1
San Nicolás	66,83 m				2		2	0,030	4
Pasaje Ojeda	65,80 m	1		1			2	0,030	3
Sr.de las Tribulac.	225,36 m			1			1	0,004	1
Pasaje San Pedro	87,81 m	2		1			3	0,034	3
TOTAL	**7.231,22 m**	**144**	**8**	**30**	**50**	**105**	**337**	0,047	**1.145**

El siguiente cuadro y plano adjunto refleja la edad de los establecimientos comerciales y su proliferación en el tiempo.

Años de Apertura	Total de locales	Tanto por ciento
anterior a 1980	35	12
1980-1990	35	12
1990-2000	117	41
2000-2004	100	35
2004-2005	1	0
Total	**288**	**100**



7.3. Actividad Edificatoria

En el período de vigencia del Plan General 92, se han concedido hasta la fecha un total de 32 licencias, según datos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, lo que demuestra una gran actividad, siempre ubicada en el área perimetral, puesto que el área Central (coincidente con el BIC) ha estado bloqueada por las afecciones del Plan Especial para el desarrollo del Parque Urbano del Toscal y las dotaciones escolares en el entorno de la Casa Pisaca que impedían cualquier actividad edificatoria.

8. LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EN EL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE EL TOSCAL.

8.1 Evolución de los Planes Generales en cuanto a su contenido Patrimonial

Con el objeto de homogeneizar las diferentes partes de la ciudad y para definir una estructura jerarquizada con una correcta clasificación del suelo urbano en función de su uso, se redactó en 1.951 el primer Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife, aprobado luego en 1.957.

En el plano teórico se parte de una concepción “orgánica, elástica y positiva”. El criterio orgánico se va a traducir en la adopción de un modelo urbano jerárquico con una primera gran distinción entre “ciudad” y “ensanche”. La ciudad termina en el barranco de Santos y en las Ramblas. A la ciudad se le atribuyen funciones representativas y hasta simbólicas. La idea de “crear a lo largo de la ribera un conjunto urbano que sirviendo de entrada a la ciudad exprese la fuerza y la misión de España” servirá de inmejorable cobertura para lanzar un ambicioso programa de reforma interior. El ensanche, por su parte, tendrá como misión principal alojar contingentes de población.

En el plano urbanístico, el Plan contravenía la Ley del suelo de 1956, puesto que sólo preveía dos categorías de suelo: urbano, y rústico. Por ello, el Ayuntamiento promovió diversos proyectos de modificación y planes parciales, concebidos como documentos que legalizaban una situación contraria a la normativa vigente en lo referido al uso, función, edificación y volumen.

Entre los referidos planes, cabe mencionar el Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Éste Plan, fundamentalmente lo que intentaba era restituir los viejos tejidos históricos de la ciudad, y dotar de equipamientos adecuados y nuevos usos a los barrios denominados de urbanización marginal.

El Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, de Espacios y Elementos protegidos, contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.992, proviene en gran medida del PERI, cuyo ámbito territorial abarca sólo una parte de la ciudad, delimitada por el barranco de Almeida, barranco de Santos, trasera de la Rambla de los Asuncionistas, camino de Oliver, Horacio Nelson, Enrique Wolfson y Avenida 25 de Julio.

La protección del casco Histórico de Santa Cruz, se amplio con el nuevo Plan General de 1992, incluyendo ámbitos en los que el PERI anterior no había entrado a valorar el patrimonio inmueble de barrios como Los Los Llanos, Las Colinas,…. El catálogo de 1.992 implica dentro de un área de protección todas aquellas edificaciones que contribuyen a definir el entorno de los bienes mencionados.

En cuanto al barrio el Toscal, el Plan de 1.992, cataloga una serie de edificaciones (33 en total) que por su carácter arquitectónico merecen ser conservados. Dichas edificaciones aparecen relacionadas a través de ejes de conexión (calle La Rosa), identificándose claramente la zona baja de El Toscal como zona propicia de catalogación, lo que hoy son las calles S. Rosa de Lima, C/ S. Francisco, etc…Por tanto el Plan del 92, protegía obras de gran valor arquitectónico, artístico y patrimonial. Sin embargo se percibe en dicho documento un olvido de la arquitectura civil y doméstica que han formado parte de nuestra cultura arquitectónica y patrimonial.
Dentro del ámbito del BIC las edificaciones catalogadas por dicho Plan son 17.

En el posterior desarrollo de los planes Generales, el que hoy conocemos como Revisión del Plan General, se plantea la utilización de un concepto más amplio de Patrimonio Arquitectónico y Urbano como Bien Cultural que supera las visiones tradicionales históricas, artísticas y de antigüedad del elemento aislado, integrándolas en una dimensión cultural, social y antropológica de cualquier época. Un Plan, por tanto, que aporta a la ciudad una nueva forma de identificación de los valores arquitectónicos, antropomórficos que caracterizan y dan valor identificativo al entorno cultural donde nos movemos.

8.2. Estudio del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de la revisión del Plan General.

En este capítulo, vamos a formalizar cuales han sido los criterios a seguir y que objetivos se plantearon desde el avance de la Revisión del Plan General, para llegar a su vez, a un estudio más o menos exhaustivo de la problemática actual en cuanto a la edificación catalogada, al entender fundamental la asociación del plan urbanístico con plan de conservación del Patrimonio, donde se debe analizar la evolución, en su contexto territorial como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo. Singularidades, caracterizaciones y distorsiones creadas por sus elementos singulares.

Un Conjunto Histórico según propone la Revisión del Plan, presenta en general, y de modo paralelo, inmuebles y contenido mobiliario; expresiones de arte y tradición; arquitectura vernácula y culta; que exigirán tratamientos simultáneos de conservación, rehabilitación o transformación; y programas mixtos de mantenimiento privado y de apertura al uso público. Por tanto para resolver los problemas del tratamiento del patrimonio, primero, habrá que identificarlos y reconocer sus causas; y en segundo lugar, adoptar medidas de instrumentación y gestión.

No cabe la menor duda, de que la mayor parte de los problemas del Patrimonio, tienen su origen fuera del contexto físico-espacial, es decir, de la problemática social; pero también existen problemas propios del patrimonio en su medio urbano

y rural, ante procesos de deterioro estético y ambiental en los que vamos a profundizar.
Y lo segundo demanda de una actitud política de entender como objetivo de la actuación sobre el patrimonio el de su impacto en la mejora y transformación social.

La gestión integrada de nuestro patrimonio debe reconocer su dependencia política paralela a la de vivienda, equipamientos y transporte, para reequilibrar las áreas históricas de la ciudad.

Ahora bien, los criterios y los objetivos que se propusieron para la revisión del catálogo pueden resumirse en los siguientes puntos:

1. Se ampliaron los límites cronológicos del catálogo del Plan Vigente PGOU del 92, hasta los años ochenta del siglo XX.
2. Análisis de las características generales que definen el patrimonio histórico de Santa Cruz, en especial del barrio de El Toscal.
3. Establecimientos de criterios y estrategias de gestión del patrimonio protegido.
4. Adaptación del catálogo a los principios contenidos en las diversas cartas elaboradas por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos, y de modo particular, la Carta de Venecia y la Carta Internacional para la conservación de poblaciones y áreas urbanas.

En el terreno de la praxis, la revisión del Plan, como veremos a continuación, ha supuesto, en el barrio de Toscal, una recuperación de los valores arquitectónicos y urbanos propios de la zona, así como también generó problemáticas ambientales de difícil actuación.
Uno de los problemas solventados ya con la Ley de Patrimonio Histórico, eran los grados de protección de las edificaciones catalogadas.

Habría que recordar que en el PGOU 92, en cuanto a la catalogación, se definían cinco niveles de protección, atendiendo al objeto de la protección y al tipo de obras que se podían admitir en cada caso. En los niveles uno al cuatro, ambos inclusive, se consideraba que la fachada tenía un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que definían cada nivel, las fachadas se protegían íntegramente. Un detenido análisis de estos parámetros nos induce a concluir que el citado catálogo concedía a las fachadas una extrema importancia, así como a los elementos urbanos localizados en el centro representativo de la ciudad.

Ya con la regularización de los catálogos arquitectónicos municipales contenidos en el Capítulo III del Título II de la Ley 4/1999 se integran los bienes inmuebles y espacios singulares con valor arquitectónico, histórico o etnográfico de carácter urbano. A este tipo de bienes se le otorgan diferentes grados de protección, de

acuerdo a lo que establece el artículo 45 de la Ley y a lo establecido en las Disposiciones sectoriales del Título III del PIOT.

Otro punto a tener en cuenta, no sólo con la adopción de estos niveles de protección, es la necesidad de la intervención del estamento público en la conservación de determinados edificios catalogados, como es el caso de algunos equipamientos (colegios), así como la adquisición de otros de carácter privado, para la transformación de dichos edificios en equipamientos dotacionales para el sector del Toscal, tan deficitario en este sentido.

La Revisión del Plan ha incrementado las edificaciones catalogadas (de diecisiete en el Plan Vigente, a cuarenta y ocho en la Revisión del PGO), siendo el presente Plan Especial quien, desde la perspectiva del BIC, quien profundiza definitivamente en la raíz del Barrio de El Toscal catalogando casi 200 inmuebles y rescatando así los valores tradicionales y urbanísticos del desarrollo histórico del barrio del Toscal.

9. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICA FUNCIONAL, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Para la realización del estudio actual del área, en especial de los contenidos referentes a usos globales del suelo y grado de desarrollo de la red viaria, se ha seguido el procedimiento habitual de trabajo de campo y su traspaso a planimetría, aunque ya, al trabajar sobre el precedente de la Revisión del Plan General partimos de unos conceptos predeterminados sobre la organización del territorio y la manera de abordarlo, incidiendo en aquellos lugares donde desde el desarrollo del PEP se han detectado carencias, o dificultades ya sea por cambios producidos en los condicionantes de partida (factores económicos, sociológicos y culturales) o por la constatación problemas derivados del incumplimiento de sus hipótesis, falta de ejecución o deformación de las propuestas técnicas concretas, o efectos negativos imprevistos de algunas de ellas.

Aunque en la práctica se ha hecho un barrido general del área, que se refleja en los planos del Documento de Información del Estado Actual tratando los aspectos de:

1. Información acerca del grado de urbanización de la red viaria
2. Usos actuales del suelo, referidos a la edificación y espacios libres
3. Alturas de la edificación.

El estudio se ha hecho sobre la superposición de tres conceptos, que podrían entenderse como tres niveles de profundización:

1. La división en áreas físicas de estudio, que coincidirán, en una primera aproximación con los ámbitos definidos en la propuesta, pero que al superponerle otras categorías de estudio, se irán perfilando en las actuales delimitaciones, ya más vinculadas a la elaboración de propuestas.

2. El establecimiento “a priori” de las determinaciones de estudio para cada una de las áreas de procedimiento científico dedicado a la obtención de un diagnóstico que verifique lo que en un primer nivel de estudio pudieran ser intenciones intuitivas.
3. La relación de conceptos generales a estudiar.

9.1. La Red Viaria y su grado de desarrollo

Si bien el Estudio de Movilidad, tráfico y aparcamientos se desarrolla dentro del Plan Especial como un monográfico aparte que se incluye en otro tomo de documento, creemos oportuno hacer un breve desarrollo en esta parte de la Memoria en aquellos aspectos que incida en la estructura general del área.

El barrio de El Toscal, se caracteriza por desarrollarse en una malla geométrica con carácter de retícula ortogonal, no uniforme en el área Central y triangular en las áreas de contacto con el Centro generando manzanas rectangulares, en su mayoría con edificación cerrada entre medianeras.
La red viaria está organizada por dos sistemas viarios, por un lado, las vías horizontales de conexión con el exterior y las verticales, concebidas más como de distribución interna.

En nuestro análisis, esta estructura viaria, le hemos englobado dentro de las siguientes categorías:

a) **Sistemas de Conexión Urbana de carácter primario**. Se engloban en este apartado la Calle La Rosa que conecta Almeida con el centro, ramificándose en Emilio Calzadilla u Suárez Guerra en su prolongación, y Méndez Núñez que hace la misma función pero más como vía externa al área.
b) **Sistemas de Conexión Urbana de carácter secundario** se engloba en este sistema el resto del viario, sin carácter marcadamente estructurante, pero fundamentales en la distribución interna del área. A su vez se ha hecho una segunda clasificación en función de los anchos de viario y sus condiciones de urbanización en cuanto a dimensionado de aceras y calzadas.
c) Sistema de conexión peatonal de acceso a los pasajes.

La propuesta que desarrollará el PEP habrá de potenciar su valor urbano al ligarse a otros elementos que componen el desarrollo urbanístico.

Así mismo, se ha hecho una toma de datos exclusiva, a fin de determinar los grados de urbanización existentes, que han de incidir en las actuaciones propuestas, a nivel de obras ordinarias a desarrollar en proyectos de urbanización posteriores a la aprobación del Plan Especial.

El estudio se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

1.-Geometría y diseño del Sistema Viario en sí, detectándose en la sección del viario de distribución, anchos inferiores a 8 metros.

2.-Grado de desarrollo en cuanto a estado de la urbanización, chequeando las redes de distribución de instalaciones. Así como el estado constructivo de aceras y calzadas, detectándose la siguiente problemática:

- A nivel de instalaciones, carencias en el funcionamiento de la red de saneamiento y existencia de una red aérea de alumbrado y telefonía.
- A nivel de acabado de aceras una situación bastante deficiente, generada por la falta de una actuación municipal organizada, con anchos de acera no adecuados a la funcionalidad del vial.

3.-Estudio de viabilidad, centrado en el análisis de la circulación vial y la existencia de plazas de aparcamiento, públicos en superficie (ubicados sobre calzada) y privados, en el interior de los edificios.

9.2. Usos Urbanos.

En el estudio de los usos hemos partido como hipótesis y, además lo hemos verificado, de las diferencias existentes entre el rectángulo Central, (delimitado por las calles Santiago, San Miguel, San Francisco Javier y El Saludo) y el resto del área.

El primero donde el uso genérico es la residencia que aparece como una masa disgregada en su interior, y el segundo donde se trata de una masa compacta con diversidad de usos.

Este antagonismo funcional puede provocar la simplificación del problema en términos de positivo – negativo, compacto - difuso y la búsqueda de modelos capaces de enlazar estos dos conceptos, partiendo de la base de que las actuaciones a realizar no tienen porqué ser necesariamente compactas, ni ir a la búsqueda de modelos ya implantados en el área.

El análisis de la construcción del barrio y la necesaria producción de la actividad residencial constituye un enfoque del proceso de transformación territorial, con más propiedad de concentración de actividades residenciales pero sin renunciar a la lectura de la globalidad de otros procesos de ocupación.

En el análisis de los usos urbanos del suelo, hemos distinguido entre:

- Usos característicos: vinculados al sector privado.
- Usos dotacionales: vinculados al sector público.

En este capítulo nos centraremos en lo que son usos característicos puesto que los segundos serán objeto de mayor análisis en el capítulo 4.4. Equipos y Servicios de este mismo documento.

Vinculado a los usos del Suelo, hemos detectado cuatro sectores de la actividad económica:

1. Residencial
2. Turístico
3. Terciario
4. Equipamiento

Englobando a los siguientes usos, que aparecen grafiados en los Planos de Información:

- Residencial Exclusivo
- Residencial con uso en planta baja de:
  - Comercial
  - Oficinas

- Edificio de usos mixtos:
  - Residencial
  - Comercial
  - Oficinas
  - Academias
- Residencial con uso en planta baja de:
  - Pensiones
  - Restaurantes
  - Cafeterías
  - Bares
  - Almacén
  - Talleres
  - Industria
- Uso exclusivo de
  - Talleres
  - Almacenes
  - Ocio
  - Aparcamiento
- Sin uso aparente
- Áreas no edificadas.

Se presta especial atención a los espacios libres como elementos conformadores del paisaje urbano, analizado su grado de vinculación a la edificación y su grado de transformabilidad.

Se ha obtenido el consumo de aprovechamiento de cada uso así como al porcentaje de ocupación en las manzanas, con respecto a la globalidad, a efectos de comprobación de los datos del Plan General 92, que si se han cuantificado y las indicaciones de la Revisión del Plan General, para el ámbito concreto del Centro Histórico.

9.3. Estudio de Tipologías.

Tomando como base de partida que una primera definición de ciudad ó ámbito territorial surge de:

- Relación de los sistemas de Espacios Públicos y Privados.
- De las relaciones entre el ámbito y su entorno
- De las correspondencias entre Tipo Residencial y forma urbana.

Hemos basado nuestro punto de partida con respecto al estudio de las tipologías, en que la ciudad (en nuestro caso con la consideración escalar de nuestro ámbito de estudio) no sólo es un problema de tamaño o número limitado de habitantes, sino de una serie de relaciones que se producen en el interior de una estructura. Estas relaciones pueden ser:

- La Tipología Edificatoria ligada al sistema de espacios libres.
- Los sistemas de Espacios y Edificios Públicos.
- La Tipología Residencial.

9.3.1. La Tipología Edificatoria ligada a sistema de espacios libres.

En el análisis de las tipologías, se ha hecho especial hincapié en el referente a usos residenciales, en cuanto a que ésta es la principal conformadora del continium urbano.

El análisis se ha hecho, según se refleja en los planos correspondencias a este documento, en torno a los conceptos siguientes:

1. Tipología, atendiendo a la siguiente clasificación:

Residencial Colectiva:
- Cerrada
- Abierta

Residencial Unifamiliar:
- Cerrada (la Casa Terrera)

Otros:
- Edificación Abierta (servicios) dotaciones y equipamientos

2. Sistema constructivo y edad aproximada de la edificación, interrelacionando estos dos conceptos, en la hipótesis de su estrecha vinculación.
3. Estado de conservación.
4. Número de plantas.
5. Relaciones de los tipos edificatorios con su entorno, haciendo especial incidencia en:

   - Tipo de suelo en que se desarrolla la edificación
   - Situación de la edificación con respecto a viales próximos
   - Secciones características de las áreas homogéneas en que se ha dividido la totalidad del territorio para su estudio en las cuales se destacan los aspectos siguientes:
     1. Situación de la edificación en relación con la topografía de viales, a la vista de determinación de rasantes óptimas y en la mayoría de los casos, resolver la problemática general que se plantea, al tratarse de edificaciones adosadas dando a vial y dispuestas en hilera, quedando paredes medianeras, en la mayoría de los casos, al descubierto, sin plantear una doble respuesta al espacio libre al que se vuelcan y a la calle.
     2. Distribución de las edificaciones a nivel general, clasificadas en cuanto a su tipología, a la vista de determinar relaciones globales que se puedan establecer entre ellas y el carácter del suelo en que se ubican.

El tejido residencial representa en El Toscal un papel primordial, en su configuración sobre todo el parque inmobiliario tradicional en el ámbito del Conjunto Histórico. La unidad de conformación es a través de pasajes, mas o menos rectangulares y producto de un sistema viario lineal, que se establece a priori donde la fachada se configura como elemento de alineación y de caracterización.

Para profundizar en el conocimiento de la génesis del El Toscal, se ha de hacer un recorrido histórico de la evolución urbanística de la ciudad de Santa Cruz desde sus inicios y en su conjunto.
El plano “Plano de Santa Cruz de Tenerife, sus castillos, y baterías, muelle, costas y sondeo, levantado por orden de S.M. en el año 1.740”, reproducido, entre otros, por A Cioranescu, es un documento que nos sirve para interpretar el proceso de construcción de la ciudad. Aparecen en él perfectamente reflejados todas los condicionantes geográficos, topográficos y de infraestructuras de los asentamientos.
Podemos observar en esta primera figura urbanística, la génesis y condicionamientos del barrio del Toscal, al que propiamente cabe denominar primer ensanche de la ciudad. Se distinguen ya claramente conformado, dos zonas entre barrancos y el comienzo de una tercera zona.
Ya en 1783, la retícula del actual Toscal, ya aparece completada. Si en la primera mitad del siglo, la dirección fundamental del crecimiento había sido hacia el Norte,

en la segunda mitad, el desarrollo es más bien hacia poniente, prolongándose la traza de todas las calles transversales, incluidas las limítrofes como la calle del Pilar, hasta encontrar un nuevo obstáculo, el canal de abastecimiento de agua.
Ya en la trama urbana, la racionalidad de la organización del espacio el ensanche resulta ser absoluta, pues habiendo obtenido en cada etapa el máximo aprovechamiento entre barrancos sin que la superación de éstos implicase costes especiales para la etapa siguiente, toda la trama quedó en perfectas condiciones de servicio desde el canal de abastecimiento de aguas, con posibilidad de tomas en la cabecera de cada una de las calles transversales.
En las etapas siguientes de desarrollo de la ciudad, aparece una etapa de consolidación urbana del territorio ya ocupado. Las trazas del plano de 1864, son ya mucho más rotundas y geométricas debido en parte a una consolidación urbana.
Con el último tercio del siglo XIX, se inicia una etapa muy significativa de la construcción de la ciudad. Aparece y se desarrolla lo que se vino a denominar el "empresario urbanístico", extendiéndose esta época hasta los años veinte del siglo XX.
Por esos años comenzaron a constituirse las sociedades de edificación y desarrollaban ensanches y consolidaciones de la ciudad asumiendo como propios los costes de los movimientos de tierra y beneficiándose de los costes del suelo y de pavimentación, así como de la venta de las parcelas.
Una forma de empresa inmobiliaria había desarrollado la construcción de ciudadelas, formada por adosamientos de cuartos entorno a un patio, donde en condiciones de hacinamiento infrahumano se alojaba la población obrera.
Durante los años 20-50, la salida de la crisis fue relativamente lenta, ya que con la gran emigración de canarios a Venezuela, el crecimiento poblacional se estanca, así como el crecimiento económico de las islas. Si embargo, bajo el mandato de García Sanabria, se promovió el levantamiento de una cartografía básica de la ciudad y se promulgaron las ordenanzas de 1.926, donde se abordó una incesante reforma y modernización de las infraestructuras (alcantarillado, captación y distribución de aguas, pavimentación, etc
) y se realizó el parque municipal.
Teóricamente la expansión podría haberse realizado utilizando las experiencias acumuladas con los ensanches de las décadas anteriores, con la misma racionalidad de aprovechamiento del espacio, con la misma facilidad de financiación a largo plazo; sin embargo, el establecimiento de la refinería de petróleos a partir de 1.929 en la ribera norte del barranco del hierro, provocó una descualificación del área del ensanche lo que provocó la congelación de grandes fincas, y la iniciativa privada comenzó a construir trozos dispersos de ciudad mediante la parcelación de fincas rústicas, sin ningún criterio de ordenación, tal y como había sido en los barrios del Toscal, y Miraflores.
Finalmente con la explosión de parcelaciones que sufrió la ciudad a partir de los años treinta, en las inmediaciones de la carretera a la Laguna, el Rosario y San Andrés, dio como resultado que en el año 1.956, se produjera la entrada en vigor del primer Plan general, la Ley del suelo, y pocos años después 1.959, el Plan de

Estabilización, que hizo caer el ritmo de crecimiento descontrolado poniendo de nuevo de actualidad el recurso a la emigración ultramarina.
La franja de San Francisco supone la cuarta franja longitudinal de Santa Cruz según el modelo de Cioranescu. Se extiende al norte de la calle del Castillo y hasta el barranco de Guaite o de San Francisco. Este barranco nacía bajo las lomas de Pino de Oro, bajaba por lo que hoy son las calles de Puerto Escondido y Ruiz de Padrón, y llegaba al mar por debajo de la calle del Tigre, hoy Villalba Hervás. Las dos vías de San José y del Tigre, con sus fondas y tabernas, eran el principal foco de atracción de la marinería. A partir de estas dos calles empezaban las fincas rústicas.
El barrio del Toscal fue el mayor de todos en cuanto a superficie ocupada.
Originariamente era una zona de huertas y baldíos que cubría todo el norte y oeste de la población, desde el barranco de Santos hasta la playa de Roncadores. Surgirá en torno al convento franciscano de San Pedro de Alcántara y de la calle de San Francisco que a mediados del siglo XVIII salvará el barranco llamado de los Frailes o de Guaite a través de un rudimentario puente de madera. En 1740 esta zona era todavía lugar de huertas y sementeras, con alguna casa aislada de agricultores, pero ya se aprecia el embrión de este nuevo núcleo poblacional, en la práctica su primer *ensanche* urbano y el primero que concentre en él a los habitantes más humildes dada su condición periférica.
La Arquitectura del Barrio del Toscal, no es una arquitectura culta, es arquitectura popular, doméstica, como dice la justificación de la Delimitación del B.I.C,
"…conviven tipologías arquitectónicas propias de los grupos sociales modestos (casas terreras, ciudadelas…), junto con otras de cierto empaque y lenguaje ecléctico, e incluso racionalista…".
"…Los ejemplos de mayor interés se concentran a lo largo de la C/ Santiago y sus transversales en el tramo septentrional (Pasaje de Pisaca, 1ª de Ravina, y 2ª de Ravina) en los que predominan viviendas unifamiliares de una planta…".
"… casi en su totalidad por casas terreras que responden a la tipología indicada, con algún ejemplo de dos plantas y, más raramente, alguna de construcción moderna. Configuran un ambiente urbano revelador de la imagen histórica de El Toscal y, a pesar del estado de conservación deficiente de la mayoría de ellos, constituye un valor patrimonial a conservar…."

Se trata de arquitectura doméstica urbana, asociada a las clases populares.
Son de destacar las ciudadelas del Pasaje de Santiago y de Santa Marta, que ofrecen un modelo en el "pasaje" como vía peatonal interior, se constituye en un elemento generador de trama urbana que al interferir en un parcelario de constitución lineal, es capaz de generar una tipología habitacional tan concreta.
Toda esta tipología originaria se ve salpicada con volumetrías desproporcionadas y altamente densificadas, fruto de las diversas etapas de desarrollos de anteriores planeamientos.

Todos estos datos recabados con el trabajo de campo, datos referentes a estado de la edificación, ocupación, edad, etc..,que han servido de base para la ordenación propuesta por el PEP, están recogidos en los planos de información correspondientes.

9.3.2. La Franja de Borde

Siempre se define el borde urbano como el lugar donde el territorio y lo edificado se encuentran y se intercambian, y siempre es un problema resolver. El encuentro del área a tratar con el área que la circunvala.

En el caso del Toscal, al ser un ámbito tan definido trasladamos el problema del borde al cinturón perimetral que la relaciona con el resto de Santa Cruz y concretamente en sus planos Norte y Sur.

- El frente a la Calle Méndez Núñez.
- El frente de la Calle de La Marina.

En ambos casos las manzanas se conforman con edificación compacta de altura (max. 7 plantas). A través de esta franja el Plan Especial intentará establecer un sistema de conexiones visuales y funcionales con el interior del Barrio buscando códigos de interpretación que identifiquen el Toscal como elemento Patrimonial.

9.4. Equipos y Servicios

El índice de desarrollo de un Ámbito Urbanístico puede medirse por el nivel de acumulación de actividades que tiene repercusión más allá de su entorno próximo.

Se han estudiado, dentro del sistema de equipamientos y servicios los dos niveles de existencia de estos, el real y el potencial, es decir los equipamientos existentes y los definidos en el Planeamiento vigente, a efectos de reconocer la estructura general y orgánica del territorio y la organización de las principales actividades económicas.

Consideramos los equipamientos del ámbito anexo, que como ya hemos comentado son de los que se sirve el área y además a efectos de proponer una oferta complementaria a los ya existentes.

Los equipamientos se han estudiado en base a las siguientes categorías:

a) Docentes. Comprenden aquellas dotaciones dedicadas a la enseñanza y formación de la población.
b) Sanitarios y asistenciales. Comprende aquellas dotaciones destinadas a la asistencia sanitaria y sector público.

c) Culturales. Comprenden aquellas dotaciones destinadas a la difusión de la cultura.
d) Deportivos. Comprende el conjunto de instalaciones destinadas a la práctica del Deporte.
e) De seguridad. Comprende las instalaciones de defensa del Estado, las vinculadas al mantenimiento del orden público
f) De servicios administrativos. Comprende aquellas dotaciones destinadas a albergar centros administrativos del Estado. Comunidad Autónoma y Ayuntamiento, así como aquellas otras de fundaciones e instituciones de servicio público.
g) Recreativos. Comprende aquellas instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de entretenimiento de la población

En cuanto a las dotaciones (Se abarca el ámbito de Conjunto Histórico y el cinturón exterior anexo) y equipamientos hemos distinguido:

DENOMINACIÓN	CARÁCTER	TITULARIDAD
Casa Sindical *	Servicios de la Administración Pública	Pública
Residencia 3ª Edad *	Servicios Sociales	Privado
ISTAC *	Servicios de la Administración Pública	Pública
Iglesia San José *	Religioso	Privado
OR.SO.DIS.	Servicios Sociales	Privado
Polideportivo San Martín	Deportivo	Pública
Guardería Chispas	Servicios Sociales	Privado
ACOTE 3ª Edad *	Servicios Sociales	Privado
Asociación de Vecinos	Servicios Sociales	Pública
Grupo Escolar Onésimo Redondo	Docente	Pública
Agrupación Gran Tinerfe	Cultura-Ocio	Público (Cedido)
Clínica Ntra. Sra de las Mercedes *	Sanitario	Privado
Hogar Escuela *	Docente	Pública
Escuela Montesori *	Docente	Privado
Testigos de Jehová *	Religioso	Privado
Instituto de la Seguridad Social *	Servicios de la Administración Pública	Pública
Radio Nacional de España *	Servicios de la Administración Pública	Pública
Centro Infantil San Martín *	Servicios Sociales	Privado

(*) Dotaciones y equipamientos fuera del ámbito del BIC

10. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES

A efectos de realizar un estudio comparativo entre nuestras propuestas, el Plan General 92, y el estado actual del área se ha realizado un estudio pormenorizado manzana a manzana cuyos resultados exponemos a continuación.

11. DIAGNÓSTICO.

Después del análisis realizado en nuestro ámbito de estudio, detectamos la siguiente problemática que pensamos se debería resolver a través de las actuaciones propuestas.

11.1. Estudios Demográficos.

Del estudio demográfico se desprende que los datos poblacionales previstos en la Revisión del Plan General aumenten con respecto a los actuales, con lo que pueda entenderse que existan sectores de población desasistidos en cuanto a dotaciones.

La densidad media es de 207 hab/Ha pero desigualmente repartida aumentado en el triangulo definido por las calles La Rosa, La Marina y Emilio Calzadilla, alternándose con las agrupaciones parcelarias del Centro infrautilizadas y que constituyen el Conjunto Histórico, por lo que serán morfologías a conservar, y donde habita un sector de población que, en vistas a una renovación urbana proteccionista, deberá ser asesorada y ayudada económicamente, por carecer de medios propios para abordar de manera individual dicho proceso.

Requieren especial atención los numerosos ancianos que viven en gran parte de las viviendas alquiladas y con escasos recursos económicos.

11.2. La Actividad Económica.

El área del Toscal tiene una gran actividad económica fundamentada en el comercio, localizada en un ámbito muy concreto, tratándose de un comercio poco especializado.
Existe un área donde se concentra (entorno a la Calle La Rosa) y un área donde ahora mismo está en regresión (área Central)

Se deberá aprovechar por tanto los ejes ya continuados de la Calle La Rosa y Emilio Calzadilla como elementos conductores de la actividad económica hacia las Áreas de Renovación Urbana, donde los usos de talleres y de almacenamiento ocupan gran cantidad de superficie que representa la oportunidad de obtención de suelo residencial, espacios libres de uso público y equipamiento y que constituirían la inyección de vitalidad necesaria en el área.

11.3. Equipamientos y Dotaciones existentes en el Área de Estudio.

Las dotaciones públicas son escasas y poco orientadas al servicio directo de los residentes, limitándose a la Asociación de Vecinos, los dos grupos escolares y los centro Deportivo San Martín y Pisaca.
De las encuestas vecinales se deduce que la demanda se centra en:

Dotación de carácter asistencial para la 3ª Edad: De atención Social, Centro de día y Centro de estancia diurna, definiéndose como:

- Centros de día: Aquellos que prestas servicios de promoción e inserción social y eventualmente servicios de atención personal.
- Centros de estancia diurna: Aquellos que se ofrece atención integral durante el día a las personas mayores que padecen carencias.

Los Centros mencionados deberán reunir las condiciones funcionales y materiales adecuados para fomentar la convivencia, la integración, la participación, la solidaridad, la relación con el medio social de sus usuarios y adaptarse a las Condiciones materiales y funcionales previstos en el Decreto 63/2000 de 25 de Abril, por el que se regulan la ordenación, autorización, registro e inspección y régimen de infracción y sanciones de centros para personas mayores y sus normas de régimen interno.

Dotación Escolar: Centros de educación preescolar, no existen Centros públicos de educación escolar en el barrio, de carácter público. Existen tres Centros Infantiles privados, por lo que dadas las características poblacionales de residente y de la población rotatoria, es obvio que es una de las carencias a solventar

Centros de Educación Infantil y Primaria: Los centros de Educación Infantil y Primaria existentes en el barrio no reúnen las condiciones para que los alumnos puedan desarrollar actividades de Educación Física y Psicomotricidad, solventándose este problema con la asistencia al Deportivo de San Martín y al recinto de Almeida.

Dotación para Centros de Atención de niños y jóvenes: Actualmente inexistente en el barrio para el desarrollo de programas formativos-laborales y de ocio Juvenil.

Dotación de Centros de Salud: La atención sanitaria ambulatoria del barrio del Toscal se realiza a través del Centro de Ruiz de Padrón, que sirve además a Rambla y parte de la zona centro.

Constatamos que sus instalaciones son insuficientes para la demanda poblacional.
Desde el Planeamiento se intentará dotar una previsión de suelo para esta actividad aunque no es competencia Municipal la organización de la actividad Sanitaria en el ámbito.

Dotación Deportiva: Carente en el barrio. Las existentes no funcionan adecuadamente por carecer de condiciones dimensionales e infraestructurales adecuadas, por lo que se propone el Pabellón Polideportivo de la Casa Pisaca para solventar dichas carencias.

11.4. La Estructura Urbana

Quizás la característica más acusada del barrio del Toscal sea la gran desproporción formal y funcional entre el suelo actualmente edificado) y los espacios libres de uso público y red viaria.

A la escasa sección de calles sin capacidad suficiente para absorber las funciones de paso y estancia peatonal y de aparcamientos de vehículos, se contraponen grandes superficies sin uso en el interior de las manzanas centrales. Ante espacios públicos que no funcionan existe un suelo edificable sin uso, infrautilizado y ocupado por usos no adecuados.

Los elementos relevantes diagnosticados a efectos de establecer una distribución zonal delimitable físicamente han sido:

A. La distribución de usos y alturas.

Se distingue un parque inmobiliario tradicional, heredado de finales del siglo XIX y principios del XX, formado por viviendas populares entre 1 y 3 plantas de altura, así como ciudadelas de una sola planta, que constituyen los aspectos que justifican su declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.
Está área puede delimitarse físicamente entre el interior de la Calle de la Rosa y San Miguel, añadiéndole el lado Sur de la Calle de la Rosa frente a los pasajes y el núcleo entre San Francisco Javier y Emilio Calzadilla.

Así mismo, un Parque inmobiliario de edificación en altura, desarrollado a mediados del Siglo XX, que llega hasta siete plantas y que se distribuye principalmente en el anillo San Miguel, El Saludo y San Juan Bautista hacia el mar.
Esta distribución de alturas coincide con la de usos, siendo en esta área donde aparece la mayor concentración de usos comerciales, de oficinas y servicios instalados en los bajos de edificaciones destinadas a residencia colectiva.

B. El Grado de Ocupación de las Parcelas

Como ya se ha indicado en los apartados anteriores, hay un alto nivel de suelo desocupado y destinado a usos poco apropiados. Este ámbito suelo ser coincidente con el de la edificación tradicional y que en su conjunto tiene un alto grado de transformabilidad funcional necesaria para la revitalización del Centro Histórico.

C. Secciones Óptimas de relación del Viario-Volumetría de las Edificaciones

Habiendo ya comentado las deficiencias de la trama viaria en cuanto a su dimensionado como soporte de tráfico de vehículos, peatones y aparcamiento, se detecta también su ineficiencia en cuanto a garantizar el correcto soleamiento de las edificaciones de vivienda en la mayoría de los casos. Se detectan como situaciones "óptimas" las siguientes:

- Calles de ancho superior a 10 m con 6 plantas de altura.
- Calles ancho entre 8 m x 10m con 4 plantas de altura.
- Calles entre 6 y 8 m de 2 ó 3 plantas de altura.

11.5. El Interés Ambiental y Paisajístico

Se hacen las siguientes observaciones:

- Gran número de medianeras vistas por diferencias de altura entre edificaciones de más de dos plantas.
- Falta de vegetación y arbolado en las calles, unido a la carencia de áreas ajardinadas.
- Escasez de mobiliario urbano.
- Edificaciones ruinosas.

Es un reto para el Plan Especial el establecer una ordenación urbana compatible con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico así como dotar al ámbito de una vegetación de porte situado en el viario peatonal horizontal de tal manera que exista un dialogo continuo entre los tres grandes espacios verdes públicos (Parque García Sanabria, Almeida y Plaza de España).

Esto es lo que le da realmente carácter de Plan de Protección a un Conjunto Histórico, debiendo potenciar y manifestar sus singularidades de tal manera que la población los reconozca, los haga suyos, estén orgullosa con su identidad cultural y colabore con su mantenimiento. Se trata de empezar a hablar no de monumentos sino de un "paisaje cultural".

11.6 Instalaciones Urbanas

A partir de la etapa de información del Plan Especial, se ha hecho el siguiente diagnóstico para cada uno de los sistemas de Redes de Infraestructuras existentes en el área.

- **Alta Tensión**: Las estaciones transformadas no son suficientes de cara a la reorganización de la actividad residencial propuesta en el área.
- **Baja Tensión**: La mayoría del cableado residencial es subterráneo. Se encuentra por fachada un porcentaje muy bajo del residencial y casi la totalidad del alumbrado público.
- **Telefonía:** Operan en el ámbito las redes de telefonía y AUNA. Toda la instalación es por fachada.
- **Suministro de agua potable y Saneamiento:** Existen redes debidamente canalizadas con capacidad suficiente, pero ejecutadas hace 20 años, con lo que existe la posibilidad de averías por colapso del material.
- **Red de Riego:** No existe por la inexistencia de arbolado. Las más cercanas son la calle Méndez Núñez y la calle El Pilar

11.7 Movilidad

Las conclusiones sobre Información, Diagnóstico y Propuestas de Movilidad, Urbanización y Aparcamientos se han desarrollado como un Módulo independiente dentro del Documento General del Plan Especial.

A esto se añade el déficit de espacios libres de uso público, aunque el Toscal se sirva de grande espacios como el Parque García Sanabria, la Plaza de España y está previsto el Gran Parque de Almeida, faltan áreas de esparcimiento más que propicien las relaciones vecinales, déficit aumentado por la estrechez del viario, ocupado por vehículos aparcados o circulando, que impiden la utilización de la calle por el peatón.

Deberá tenderse al establecimiento de usos de carácter polivalente, dada la escasez de suelo.