

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Documento Noviembre 2017

TOSCAL

NOVIEMBRE 2017

MEMORIA DE ORDENACIÓN

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

MEMORIA DE ORDENACION

Han participado en la redacción de este documento (Noviembre 2017)

Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.
Sección de Innovación
Secretaría Delegada

Redacción del documento de Aprobación Inicial.

Fermín García Morales	Director Técnico de la Gerencia de Urbanismo
Antonio R. Arimany Cayol	Jefe de Sección de Estudio y Diseño Urbano
Elena Pérez Ayala	Arquitecto
Berta Álvarez Álvarez	Arquitecto Técnico
Isabel Nichaldas Nazco	Arquitecto Técnico
Jesús Acosta Rodríguez	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Antonio Frago Barroso	Delineante Proyectista
David Heylen Campos	Delineante Proyectista y Diseño Artístico
Jessica Hernández Cabrera	Delineante Proyectista
Miguel Ángel González González	Delineante Proyectista
Alberto Arimany Guerra	Delineante Proyectista
Alicia Barreiro Oria	Auxiliar Administrativo
Pedro Iván Concepción Rodríguez	Informe de Sostenibilidad Económica
Borja Saavedra Valdés	Técnico Especialista de Gestión Informática
Luisa del Toro Villavicencio	Técnico Jurídico/Secretaria Delegada

Equipo Externo:

Agustín Guimerá Ravina	Historiador
GOTA S.C.	Informe de Sostenibilidad Ambiental
Marcos J. Sánchez Espinosa	Ilustrador Gráfico
Guillermo Reyes Martínez	Diseño Artístico

Colaboraciones:

Servicio de Gestión y Control de Servicios Públicos

ÍNDICE

1. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN ESPECIAL.....	4
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.....	7
2.1. Objetivos Globales.....	7
2.2. Objetivos Sectoriales.....	8
3.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	15
4. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE TEMAS SECTORIALES	21
4.1 Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas	21
4.2 Propuestas de Ordenación del Viario.....	29
4.3 La Protección del Patrimonio.....	32
4.4 La Dinamización Comercial.....	35
4.5 Las Instalaciones Urbanas.....	37
4.6 Recogida de residuos urbanos.....	39
5. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE ESPACIOS EDIFICADOS/ ESPACIOS LIBRES.....	40
5.1 Propuestas de Dotaciones y Equipamientos.....	40
5.2 El Sistema de Espacios Libres Públicos.....	43
6. LAS PROPUESTAS ESTRUCTURANTES.....	44
6.1 Los Corredores Verdes.....	44
6.2 El Carril Bici.....	45
6.3 Itinerario Histórico.....	46
6.4 Dotación de Aparcamientos.....	47
7. GESTIÓN	53
7.1. Introducción a la gestión del Plan Especial de Protección de El Toscal.....	53
7.2. Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas propuestas.....	54
7.3. Las Obras Públicas Ordinarias.....	70
8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DEL RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	78
9.- CONDICIONES NORMATIVAS SECTORIALES.....	83
10. INMUEBLES EN SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN O FUERA DE ORDENACIÓN.....	84
11. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	86
11.1 Edificabilidad del BIC por Manzanas.....	86
11.2 Edificabilidad en el Planeamiento Vigente.....	87
11.3 Edificabilidad en la Revisión del PGO (2.003).....	88
11.4 Comparativa de Edificabilidades según Planeamiento.....	89
11.5 Resumen Comparativo de Usos.....	89
11.6 Superficie Destinada a Dotaciones y Equipamiento.....	90
11.7 Espacios Libres Públicos.....	90
11.8 Superficie de Cubiertas Verdes.....	91
12. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO	92
12.1 Objeto y Contenido.....	92
12.2 Estructura y Metodología.....	92
12.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN ESPECIAL.....	93
13. VALORACIÓN DE LAS EXPROPIACIONES DE LOS INMUEBLES AFECTADOS	95
ANEXO. CONVENIOS URBANÍSTICOS	101

1. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN ESPECIAL

- 1. Memoria de Información**
- 2. Memoria de Información Movilidad**
- 3. Anexo de Información. Estudio Histórico y planos**
- 4. Inventario de inmuebles**
- 5. Memoria de Ordenación**
- 6. Informe de alegaciones**
- 7. Memoria de Ordenación Movilidad**
- 8. Fichero de Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA)**
 - Obras Ordinarias. (OO)
 - Aparcamientos (AP)
- 9. Normativa y Ordenanzas**
- 10. Fichero de Catálogo Arquitectónico**
- 11. Anexo de Catálogo. Fichero Conjuntos Actuación Unitaria (CAU)**
- 12. Síntesis Histórica (recorrido)**
- 13. Memoria Ambiental (Anexo 1)**
- 14. Informe de Sostenibilidad Económica (Anexo 2)**
- 15. Estudio de la Situación Legal Consolidación-Fuera de Ordenación**

Planos: Situación legal de Consolidación - Fuera de ordenación.

Anexo FO-1 Situación legal de Consolidación-Fuera de ordenación

Anexo FO-2 Situación legal de Consolidación-Fuera de ordenación

Anexo FO-3 Situación legal de Consolidación-Fuera de ordenación

Anexo FO-4 Situación legal de Consolidación-Fuera de ordenación

16. Planos Información

Planos de Información: Movilidad

IM-01 Parte A Movilidad: Ancho del viario

IM-02 Parte A Movilidad: Espacio peatonal

IM-03 Parte A Movilidad: Pendientes

IM-04 Parte A Movilidad: Ancho del viario

IM-05-1 Parte A Movilidad: Intensidades de tráfico

- IM-05-2** Parte A Movilidad: Intensidades de tráfico
- IM-05-3** Parte A Movilidad: Intensidades de tráfico
- IM-06** Parte A Movilidad: Intensidades de tráfico
- IM-07** Parte A Movilidad: Líneas de transporte público
- IM-08** Parte A Movilidad: Trabajo de campo
- IM-09** Parte A Movilidad: Jerarquía del viario actual
- IM-10** Parte A Movilidad: Situación futura de localización de usos
- IM-11** Parte B Movilidad: Aparcamiento-Inventario de aparcamientos
- IM-12-1** Parte B Movilidad: Aparcamiento - Duración del aparcamiento - Índice de rotación
- IM-12-2** Parte B Movilidad: Aparcamiento – Duración del aparcamiento – Tasas de rotación
- IM-13** Parte B Movilidad: Aparcamiento – Legalidad e ilegalidad
- IM-14** Parte B Movilidad: Aparcamiento – Plazas de aparcamiento y viviendas
- IM-15** Parte B Movilidad: Aparcamiento – Origen y destino de aparcamientos
- IM-16** Parte B Movilidad: Aparcamiento – Distancias medias de recorrido

Planos de Información

- I-01** Situación
- I-02** Entorno urbano
- I-03** Usos pormenorizados globales
- I-04** Usos terciarios y dotacionales
- I-05** Espacios libres. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-06** Alturas. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-07** Secciones. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-08** Secciones. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-09** Secciones. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-10** Secciones. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-11** Estado de conservación de la edificación. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-12** Edad de los inmuebles. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-13** Ocupación de los inmuebles. Conjunto Histórico
- I-14** Planeamiento vigente. Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000
- I-15** Estructura de la propiedad
- I-16** Patrimonio municipal de suelo
- I-17** Inmuebles catalogados por el planeamiento vigente, Adaptación Básica del PGOU
- I-18** Inmuebles catalogados por la Revisión del PGO (Documento de tramitación 2003)
- I-19** Inmuebles catalogados por el P.E.P. El Toscal
- I-20** Características de la red viaria. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-21** Infraestructuras: energía eléctrica. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-22** Infraestructuras: abastecimiento agua. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- I-23** Infraestructuras: saneamiento. Conjunto Histórico y Área de Influencia

Planos de Diagnóstico

- D-01** Desarrollo de alturas en el Conjunto Histórico
- D-02** Relación de la edificación con el sistema viario. Conjunto Histórico
- D-03** Inmuebles susceptibles de catalogación
- D-04** Edad de los inmuebles catalogados. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- D-05** Usos actuales de los inmuebles catalogados. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- D-06** Estado de conservación de los inmuebles catalogados. Conjunto Histórico y Área de Influencia
- D-07** Grado de transformabilidad de los inmuebles catalogados. Conjunto Histórico y Área de Influencia

17. Planos de Ordenación

Planos de Alternativas

- A0** Alternativa 0
- A1** Alternativa 1
- A2** Alternativa 2

Planos de Ordenación: Movilidad

- OM-01** Jerarquización del viario
- OM-02** Ordenación viaria y aparcamientos
- OM-03-1** Secciones transversales
- OM-03-2** Secciones transversales
- OM-04-1** Propuesta de ordenación
- OM-04-2** Propuesta de ordenación
- OM-05** Localización de aparcamientos

Planos de Ordenación

- O-01** Delimitación de manzanas
- O-02** Usos pormenorizados
- O-03** Tipologías y alturas
- O-04** Gestión: Actuaciones Urbanísticas Aisladas (A.U.A.)
- O-05** Gestión: Obras Ordinarias (O.O.)
- O-06** Patrimonio público de suelo al finalizar la gestión del PEP
- O-07** Alineaciones y rasantes
- O-08** Catálogo: Niveles de protección
- O-09** Catálogo: Protección del patrimonio arquitectónico
- O-10** Afección de la ordenación de la AB-PGO al Catálogo del P.E.P. EL Toscal
- O-11** Dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos
- O-12** Sistema viario y aparcamientos públicos
- O-13** Edificabilidad del P.E.P. por manzanas
- O-14** Arbolado
- O-15** Residuos
- O-16** Zonificación acústica
- O-17** Carril bici
- O-18** Corredores verdes
- O-19** Infraestructuras: Abastecimiento
- O-20** Infraestructuras: Saneamiento
- O-21** Infraestructuras: Telefonía
- O-22** Infraestructuras: Red de riego
- O-23** Infraestructuras: Alta tensión
- O-24** Comparativo P.E.P. El Toscal – Adaptación Básica del Plan General

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

2.1. Objetivos Globales.

El marco de carácter general que servirá de base para el desarrollo y planteamiento de los distintos objetivos de carácter sectorial en el desarrollo del artículo 31 de la Ley 4/1999 de, 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que abordan los siguientes temas:

- a) Criterios de Conservación, Consolidación, Restauración y, en su caso, Rehabilitación y Remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
- b) Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del conjunto histórico.
- c) Definición del Sistema de Circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, espacios libres y zonas destinadas a aparcamientos.
- d) Normativa Reguladora de la Edificación, así como las obras y usos admitidos.
- e) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales.
- f) Medidas para la mejora ambiental del espacio urbano.
- g) Un catálogo de edificaciones y espacios libres con sus correspondientes grados de protección.

En desarrollo de estas premisas del Plan Especial propone como objetivos globales los siguientes:

- Recuperar y proteger el patrimonio arquitectónico existente, favoreciendo su rehabilitación, para lograr que su puesta en uso revitalice el barrio
- Mantener la trama urbana geométrica existente.
- Renovar y rehabilitar la urbanización de tal forma que se logre mejorar el entorno, con la creación de nuevos espacios libres, la peatonalización de calles y un programa de renaturalización de estos espacios libres que se ganen para el usuario.
- Mejorar el Medio Ambiente Urbano, tanto en los espacios exteriores como en el interior de las manzanas e, incluso, en la edificación, potenciando un nuevo paisaje urbano, a escala humana, en aquellos sectores en los que la calidad ambiental es, actualmente, muy baja e incluso negativa.
- Realizar nuevas actuaciones tendentes a la disposición de las dotaciones necesarias en el área, algunas de ellas reivindicadas históricamente.
- Dotar al área de un carácter representativo dentro de la identidad de la ciudad, mediante la implantación de usos, actividades y servicios de

carácter comunitario que supongan a un beneficio global para el conjunto del Municipio.

- Sentar las bases de gestión para una actuación coordinada de los sectores públicos y privados en la recuperación del área.
- Aprovechar los nuevos espacios peatonales para convertirlos en corredores verdes, que no sólo mejoren la calidad ambiental del área, sino que permitan unir algunos de los grandes espacios verdes existentes en la ciudad, y que se sitúan en los límites del barrio (Parque García Sanabria, Cuartel de Almeida, Plaza del Príncipe y Plaza de España). A la hora de escoger las especies vegetales se tendrá en cuenta la existencia de inmuebles catalogados de baja altura, como son las casas terreras o de dos plantas, para que se haga compatible el paisaje urbano histórico con la arborización del espacio libre.

2.2. Objetivos Sectoriales.

2.2.1. Población y Vivienda.

- Mantener el uso residencial como actividad predominante del área, controlando y limitando otros usos, sobre todo en aquellos aspectos que no sean compatibles, por sus características medioambientales o funcionales, con el uso residencial preferente, de forma que no se generen impactos no deseables por saturación de determinadas actividades.
- Favorecer la permanencia de los residentes actuales, fomentando la recuperación y mejora de los valores ambientales, facilitando la reposición de aquellas viviendas que se necesiten en las gestiones para la obtención de suelo para el sistema local de dotaciones y espacios libres públicos.
- El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 en el que se encuentra incluido el Área de Rehabilitación del Casco Histórico de El Toscal en Santa Cruz de Tenerife (ARCH), con fecha de finalización 31-12-2016 y del reajuste pendiente al Decreto Ley 233/2013, de 5 de abril, permitirá en una primera fase la rehabilitación de 88 inmuebles, aquellos que se adhieran al plan, así como diversas actuaciones de infraestructuras y urbanización que estarán parcialmente subvencionadas dentro de dicho convenio y que complementarán las partidas destinadas a la reurbanización y peatonalización del Conjunto Histórico.

2.2.2. Actividades Económicas.

Objetivo General:

Controlar sectorialmente las actividades económicas en función de la influencia que éstas puedan tener sobre el objetivo mixto de fomentar la residencia y la recalificación, económica, social y medioambiental del área, así como sobre el fomento de la misma como zona representativa y con identidad propia del Municipio.

Objetivos Específicos:

Comercio.

Intentar reconducir la actividad económica actual del barrio hacia las nuevas zonas peatonales que albergan mayor número de edificaciones catalogadas en las que se libera el uso, pudiéndose promover actividades adecuadas a dichos inmuebles compatibles con el grado de protección que ostenta y que vayan en la línea de revitalización y complejidad necesarias.

Impedir el asentamiento de grandes superficies comerciales que puedan crear problemas de tráfico, carga y descarga, demanda de aparcamiento y presión sobre el pequeño comercio de la zona.

Favorecer el pequeño comercio destinado a la clientela local.

Adecuación de exteriores y fachadas comerciales.

Lugares de reunión, ocio y espectáculos.

Fomentarlos en apoyo al carácter de representatividad del área, siempre que los locales no creen problemas de excesiva afluencia de público y que sean accesibles.

Sector Industrial

Permitir tan sólo las industrias de tipo artesanal o pequeños talleres domésticos que puedan situarse en locales de planta baja. Se propiciará el carácter público de estas actividades, mediante la implantación de una Escuela Taller Municipal (Dot-5).

Suprimir las actividades industriales o de almacenamiento en edificio exclusivo o con situación en la trasera de parcelas o interior de manzanas, ocupando superficies que resulten necesarias para conseguir espacios libres o suelo vacante para usos compatibles.

2.2.3 Uso dotacional, Equipamientos, Servicios Urbanos y Servicios de la Administración.

Objetivos Generales:

- Obtener suelo para equipamientos en el interior de las manzanas o parcelas libres de edificación.

- Situar las dotaciones de nueva creación en una red coherente, de fácil acceso peatonal y con situación preferente junto a los ejes peatonales.
- Reutilizar aquellos edificios catalogados que deban ser conservados, y estén fuera de uso o infrutilizados para la ubicación de nuevos servicios al ciudadano, compatibles con el grado de protección que ostenta.
- **Dada la escasez de suelo** para los ambiciosos objetivos del Plan, se estudiará la posibilidad de resolver estos espacios con carácter polivalente, multifuncional, buscar soluciones dando continuidad a edificaciones y espacios libres.

Objetivos Específicos:

- **Mantener** las propuestas de Dotaciones y espacios libres ya planteadas en el planeamiento vigente (AB-PGO) y que no se desarrollaron. En concreto, el parque urbano central entre las calles San Martín y San Antonio.
- **Aumentar las dotaciones de servicios Sociales**, dirigidas fundamentalmente a la tercera edad, amas de casa y población infantil y juvenil.
- **Ampliación del Equipamiento Docente Público** existente en el área con la afección de propiedades colindantes (en el caso del Onésimo Redondo, propiedad Municipal), aunque a sabiendas de que esta medida no resuelve su déficit de espacio, que tendrá que resolverse en otra área de la ciudad.
- **Creación de una nueva Guardería Municipal** en el Callejón Señor de las Tribulaciones, en una parcela que ya es propiedad del Ayuntamiento.
- Dada la escasez de suelo libre en el barrio de El Toscal, se propone **crear bajo rasante una Dotación Deportiva** en la zona de la casa Pisaca, optimizando de esta manera un uso más eficaz del suelo público.

2.2.4 Estructura Urbana y Ambiente Urbano.

Objetivos:

- **Dedicar a la recuperación y mejora de la calidad medioambiental y del paisaje urbano una atención prioritaria.**
- **Conseguir un nuevo trazado, de carácter eminentemente peatonal**, que estructure y enlace los nuevos espacios libres a través de los ejes peatonales que resultan de una mejor gestión del tráfico rodado en el ámbito.

- **Mejorar el paisaje urbano mediante la reversión de impactos** producidos por elementos arquitectónicos degradados o inadecuados, o por las medianeras vistas, mediante vegetación (green walls) o actuaciones artísticas, no utilizando recursos de remontas de la edificación, salvo que se deban a una mejora de la habitabilidad de los inmuebles catalogados.
- **Dar opción a la introducción en el ambiente urbano de nuevos diseños, texturas y materiales**, siempre que no resulten discordantes, y controlados desde la propia ordenanza. Un ejemplo sería la utilización de materiales fotocatalíticos, que ayuden a mejorar la descontaminación y mejoren la calidad del aire y medioambiente urbano.
- **Equilibrar la discrepancia existente entre forma y dimensiones de la red viaria y su actual utilización, eliminando los conflictos existentes entre tráfico, aparcamiento y circulación peatonal.** Esto se propone a través de un control del vehículo dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, control que en ningún caso deberá descender a la supresión total de la circulación rodada por los viales actualmente existentes.

Para conseguir el equilibrio entre vehículo y peatón se han planteado las siguientes acciones:

- Supresión del tráfico de paso (limitándolo a paso local) por determinadas calles de la zona.
- Facilitar la circulación peatonal en todo el viario del área, con “templado” de tráfico y ensanchamiento de aceras en las calles de mayor tránsito peatonal y de vehículos.
- Distribución jerarquizada del viario, con acceso restringido de vehículos en aquellas de carácter puramente local, organizando recorridos que impidan su utilización como vías de paso.
- Prohibición de aparcamiento en superficie en aquellas vías cuya anchura no permita una adecuada simultaneidad de este uso con el tráfico peatonal y el paso de vehículos, o para mejorar la accesibilidad de las actividades.
- Dotación, tanto para la población residente como para los visitantes, de suficientes plazas de aparcamiento que cubran los déficits existentes en las viviendas actuales y los que se produzcan al prohibir el aparcamiento en determinadas calles. Esta dotación deberá realizarse por iniciativa municipal, mediante la creación de aparcamientos subterráneos mixtos, preferentemente para residentes, construidos bajo espacios libres del área o en su periferia inmediata y de dimensiones suficientes.
- Obligatoriedad normativa de construcción de plazas de garaje en **las nuevas edificaciones**, en número adecuado al uso de dichos edificios.

- **Tratamiento de los pavimentos**, unificando calzada y aceras en el viario de carácter local y anchura menor a 8 m., con el fin de favorecer la circulación del peatón y evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas a la población disminuida físicamente. En vías de mayor anchura, nivelar con las aceras los pasos peatonales, de modo que sea el vehículo el que salve el desnivel, sirviendo esta medida para el “templado” del tráfico.
- **Plantación de especies arbóreas** en todos los espacios libres viales en los que, por su dimensión, esto resulte posible, con el fin de incorporar al sistema de espacios libres futuro una red verde de conexión que sirva de continuidad y enlace entre los mismos, como corredores verdes que los una. En todos los casos, se valorará la elección de la especie arbórea a plantar, en función de los inmuebles catalogados del entorno, para que éstos nunca queden ocultos.
- **Incluir en los proyectos de urbanización de la zona, la renovación y mejora de las redes de distribución**, con especial atención a la supresión de los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos que ahora existen por toda la superficie del área. Para ellos deberán organizarse programas coordinados con las distintas compañías suministradoras que se desarrollen por fases, coincidentes con las obras de pavimentación y ajardinamiento de espacios libres y red viaria.
- **Introducir en la normativa para Proyectos de Urbanización la necesidad de buscar soluciones para la conducción de instalaciones urbanas** de modo que la pavimentación no quede afectada ni destruida por la apertura y cierre de zanjas de acceso a las redes (pavimentaciones flotantes en vías secundarias, galerías de instalaciones en vías principales, etc.).

2.2.5. Estudio del Patrimonio Arquitectónico y Urbano en la Actualidad

Es evidente la necesidad de rehabilitar de forma integral el Conjunto Histórico de El Toscal. Durante muchos años este barrio histórico de la ciudad ha estado siempre inmerso en procesos de planificación y de intentos de protección como fue la primera delimitación del BIC o la redacción del PEI, que no se pudo tramitar. Este escenario ha generado incertidumbre, inseguridad y especulación, que han derivado en un escaso mantenimiento de las edificaciones, sobre todo en muchas de ellas que cuentan con valor arquitectónico y urbano.

Con la declaración de Bien de Interés Cultural en 2007, además de ampliarse y justificarse convenientemente la nueva delimitación del ámbito del Conjunto Histórico, se hace una descripción clara y precisa de los valores patrimoniales del ámbito, en especial de los tipos edificatorios identitarios del Barrio.

Este Plan Especial de Protección quiere adecuarse fielmente a los fundamentos expuestos en esta Declaración y para ello se ha aumentado considerablemente la superficie urbana sometida a protección. De hecho, de la superficie total del ámbito, si descontamos la superficie de la red viaria y del sistema de dotaciones y espacios libres, el 55% está protegido.

También este aumento de la protección que merece este Conjunto Histórico se refleja en el número de inmuebles sometidos a normas de protección, pasando a ser de 194 inmuebles, frente a los 17 del planeamiento vigente.

En referencia al estado de la edificación catalogada en la actualidad, así como el uso actual que tienen, hemos de referir que las edificaciones que están en uso, bien residencial, bien como equipamiento dotacional o cultural, son las que se encuentran en mejor estado de conservación; sean los casos de la Casa Pisaca o el Colegio Onésimo Redondo, así como el Hogar Escuela. Edificaciones que mantienen intactos los valores arquitectónicos por los que se les ha valorado y que funcionan o dan funcionalidad al barrio del Toscal.

Sin embargo, podemos observar que el patrimonio que ha permanecido en manos del capital privado ha sufrido el paso del tiempo y los efectos especulativos, y el estado de conservación es, en muchos casos regular, malo y en algunos casos de ruinoso. Esto supone un deterioro ambiental preocupante, con un incipiente abandono de las propiedades, quedando estas sin uso y sin el cuidado y mantenimiento que se requiere.

Para la elaboración del presente trabajo de propuesta del Plan Especial de Protección, sobre Patrimonio Arquitectónico y Urbano, se ha tomado como base la Declaración de Bien de Interés Cultural, considerando un recorrido del proceso histórico del desarrollo urbanístico y de la arquitectura del barrio del Toscal, a través de los distintos períodos que lo conforman. Desde el primer asentamiento, hasta la expansión que sufrió el barrio, así como su consolidación, se distinguen una serie de etapas cuyos límites temporales vienen a coincidir en algunos casos con los impulsos que estructuraron el crecimiento de la ciudad.

Se ha elaborado un nuevo catálogo de protección, en el que cada inmueble cuenta con su correspondiente ficha. En cada ficha se recogen todos los datos posibles recabados hasta la fecha. De los 194 inmuebles catalogados, se ha podido visitar el interior de 35, faltando por visitar 159, es decir un 82,4%.

Como no se ha podido visitar la totalidad de los inmuebles, para comprobar el estado del interior de éstos, la exclusión o inclusión de un inmueble en el listado de Catálogo del presente Plan Especial, así como la posible alteración del grado de protección asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

En paralelo, y en el plazo de 1 año a partir de la aprobación del Plan Especial, se completará el Estudio Histórico- Arquitectónico, así como un estudio pormenorizado de las principales tipologías edificatorias que definen el BIC.

Además, una vez se lleve a cabo la Modificación referida, se actualizará el Documento del Catálogo incorporando y completando datos básicos, tanto gráficos como descriptivos. Estos son: planos de distribución de su estado actual, secciones, alzados, detalles y estado de conservación y la descripción detallada de los valores destacados y merecedores de protección tal y como se establece en los criterios del art. 3.1.7.4.2 del PIOT.

Una vez se visiten los 18 inmuebles pertenecientes a CAU, pero sin grado de protección, se determinará si son susceptibles de protegerse con grado de protección parcial o no.

Del mismo modo y en el mismo plazo, se completará del Documento de Inventario con datos del diagnóstico de los inmuebles respecto al estado de conservación tanto exterior como interior, evaluación de su posible valor patrimonial, elementos discordantes, añadidos y cualquier otra observación necesaria que justifiquen aún más los criterios para la protección y ordenación del Conjunto Histórico.

También se indicará la referencia sobre el número de la ficha del Catálogo que corresponda, en su caso.

Esta Modificación será promovida por el Ayuntamiento solicitando a los propietarios de los inmuebles catalogados su acceso en el plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación definitiva del PEP. Transcurrido ese plazo, se elaborará el nuevo Documento de Catálogo en un plazo no superior a otros seis (6) meses y se tramitará la modificación a través del Cabildo Insular.

Los inmuebles que aún así, queden sin visita a su interior, deberán tramitar modificación puntual de carácter individual.

Con carácter general, en tanto no se tenga acceso a los inmuebles catalogados por técnicos municipales para su valoración, no se autorizarán obras en su interior. Sólo se permitirá el mantenimiento de fachadas y cubiertas.

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tras haber realizado un diagnóstico de la situación actual del Conjunto Histórico de El Toscal, y una vez establecidos los criterios y objetivos que debe asumir el Plan Especial de Protección que desarrolle su ordenación, será necesario analizar las distintas alternativas de ordenación posibles, entre las que será necesario incluir la denominada alternativa cero.

En el presente apartado se presentan las 3 alternativas de ordenación que se han planteado, incluyendo la alternativa cero.

Alternativa de ordenación 0

Conforme al artículo 8 de la ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación ambiental de Planes y Programas, la alternativa cero consiste en la no realización del Plan, con lo cual, la ordenación sería la del Plan General vigente, la Adaptación Básica del PGOU-1992 al DL 1/2000.

Las principales características de esta alternativa son las siguientes:

- Se mantiene la estructura de manzana cerrada existente, aumentando la altura de la edificación y conservando el mismo ancho de vías.
- Se plantean dos grandes intervenciones públicas con el objetivo de aumentar las dotaciones y espacios libres públicos. La primera de ellas consiste en la creación de un parque urbano entre las calles Santiago, María Mérida Pérez, San Francisco Javier y San Martín. La segunda intervención, situada entre las calles Santiago, San Miguel, Señor de las Tribulaciones y Gaspar Fernández, propone crear un equipamiento docente relacionado con un espacio libre público en el que se sitúa la Casa Pisaca, la cual quedaría como equipamiento comunitario. Además, también formarían parte del sistema de dotaciones el colegio Onésimo Redondo, el equipamiento comunitario situado en el antiguo Cine San Martín y la Casa Lázaro.
- El sistema viario mantiene sus condiciones actuales, con aceras estrechas, aparcamiento en superficie y con una total carencia de arbolado.
- Respecto a la protección del patrimonio arquitectónico tan sólo se han catalogado 17 inmuebles, sin embargo, se aprecia que hay un número mayor de edificaciones que deberían ser protegidas.



La inclusión de dotaciones y espacios libres públicos, actualmente casi inexistentes, permitiría disminuir la densidad edificatoria residencial del área y mejorar la calidad urbana, pero sacrificando gran parte del patrimonio arquitectónico que ha favorecido su declaración como BIC.

Los principales problemas que plantea esta alternativa son los siguientes:

- Afección de numerosos inmuebles con valor patrimonial debido a la introducción de dotaciones y espacios libres públicos, así como el deterioro y abandono de los mismos
- Dificultad de gestión, debido a la gran superficie de suelo destinado a dotaciones y espacios libres públicos a obtener por expropiación.
- No se disminuye la densidad edificatoria del área, puesto que se ha aumentado la altura de la edificación.
- No se resuelve el problema de aparcamiento, que es escaso y se sitúa en calles muy estrechas, dificultando el tráfico rodado. Tampoco existe una propuesta para crear zonas de aparcamiento que permitan suprimir el existente en vía pública.
- La circulación peatonal se produce por aceras de apenas un metro de ancho y resulta casi imposible la introducción de arbolado.

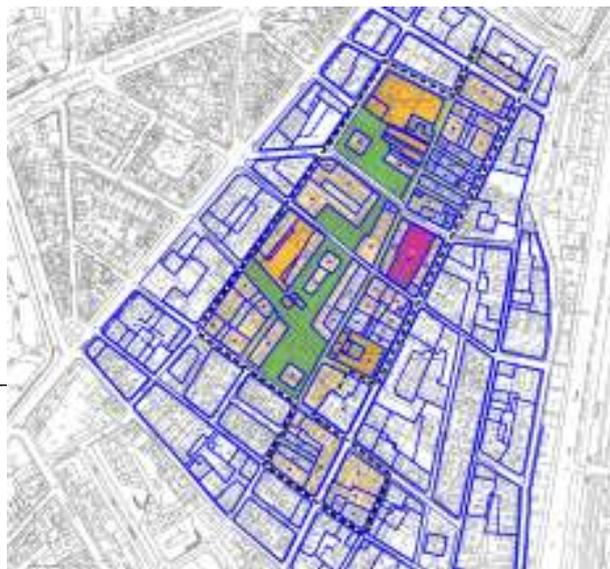
Alternativa de ordenación 1

La alternativa 1 se corresponde a la ordenación que en el año 2003 planteó el documento para la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación para el barrio de El Toscal.

Este documento planteaba la redacción de un Plan Especial Integral de Rehabilitación, de Protección del Patrimonio y de Mejora Urbana en el Ámbito de El Toscal Centro, con el objeto de resolver sus discontinuidades formales y funcionales, en el que se propone una actuación capaz de integrar el núcleo con el Área del Centro, propiciando la convivencia entre lo tradicional y lo moderno, es decir, procediendo a mantener las edificaciones que le dan el actual carácter al barrio y a su vez someterlo a una intervención minuciosa, ampliando los espacios libres, creando un circuito de nuevas plazas y calles peatonales, liberando suelo y concentrar la edificación en nuevas parcelas, adecuadas para ello.

Esta actuación, de gestión pública, tendría como objetivo el garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas. Para dicho fin, y entre otras, debe mencionarse la propuesta de implantar seis edificios en forma de cubo de diez plantas en parcelas insertas en amplios espacios libres, cinco de uso residencial y uno de servicios (Casa Sindical) y deberán todos ser concebidos unitaria y homogéneamente para lograr la idea de conjunto de esta escala urbana complementaria, ligados cada uno de ellos a estos nuevos espacios libres, que se crean.

Así mismo, el barrio habrá de ser dotado de los aparcamientos previstos, con el objetivo de dotarlo de aparcamientos para residentes, que cubra el déficit actual y de



plazas rotatorias, que complementen las nuevas actividades del sector servicios, que se implanten, así como del sistema viario rodado necesario, para conseguir una solución integral del problema del tráfico, en coordinación con el resto de la ciudad. Dentro de sus límites, a su vez se delimitan tres Ámbitos de Renovación Urbana, uno en la manzana de la Plaza Central, otro en la manzana de la Casa Pisaca y otro en la Plaza de La Casa Sindical, que consolidarán el carácter histórico y tradicional del barrio y, a su vez, ayudarán a su reorganización, mediante el uso dotacional que en ellos se plantean.

También se plantean dos Ámbitos de Ejecución de Sistema General en el Ámbito de La Marina – Avenida de Anaga para la ejecución de la Plaza de La Muralla y de la parte correspondiente del Eje del Litoral y tres en el Ámbito de El Toscal – Centro para el Complejo Integral Dotacional, Centro Municipal de El Toscal, para la dotación social asistencial de la Casa Municipal de La Juventud de El Toscal y para la ejecución del Parque Histórico Cultural de Almeida, que se realizará mediante un proyecto urbano.

Esta alternativa plantea varios inconvenientes que no la hacen viable:

- La declaración BIC de El Toscal con categoría de Conjunto Histórico es posterior a esta propuesta de ordenación, por tanto, no se conservan todos sus valores ambientales y arquitectónicos.
- Numerosos inmuebles con valor arquitectónico tendrían que desaparecer, sobre todo en las calles San Martín, San Antonio y San Francisco Javier, puesto que son sustituidos por varias torres y espacios libres.
- La trama urbana es modificada de forma sustancial con la introducción de tres torres de 10 plantas rodeadas de grandes espacios libres, con lo que se pierden los valores que favorecieron su declaración BIC.
- Se modifican las alineaciones de las cuatro manzanas situadas entre las calles San Miguel y Santiago.
- Gestión de suelo complicada, por la necesidad de obtener grandes superficies de suelo mediante expropiación.
- Se cataloga un número muy bajo de inmuebles

Alternativa de ordenación 2

Con la aprobación en el año 2007 de la declaración del barrio de El Toscal como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, se introduce una nueva variable a tener en cuenta en la ordenación, la protección y conservación de los valores ambientales y arquitectónicos, quedando prohibidas aquellas intervenciones que devalúen su fisonomía histórica.

El objetivo será el compatibilizar la protección del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural, sin perjuicio de su aprovechamiento como recurso económico. Sin olvidar que será necesario mejorar las condiciones de habitabilidad del barrio, en cual se detecta una más que evidente falta de dotaciones y espacios libres públicos, así como problemas de tráfico y aparcamiento.

Las principales características de la alternativa de ordenación 2 son las siguientes:

- Se mantiene la actual trama de manzanas cerradas, concentrando las nuevas intervenciones en aquellas manzanas que cuentan con escasa o nula edificación, para la obtención de suelo destinado a uso público.
- Se protegen todos aquellos inmuebles con valor arquitectónico, o que formen parte de un conjunto homogéneo que permita mantener las cualidades ambientales del espacio urbano.
- De conformidad con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias será necesario soterrar todas aquellas instalaciones urbanas aéreas o adosadas a fachada (tendido eléctrico, alumbrado, telefonía...)
- La introducción de arbolado favorecerá la creación de corredores verdes urbanos que aumenten la biodiversidad urbana a través de la continuidad de espacios verdes en forma de red, además transformarán la calle contaminada y ruidosa en un espacio más acogedor y más confortable (aumentando la calidad del espacio público), y además, el incremento de la masa vegetal mitigará el efecto de isla de calor urbano.
- Se propone un modelo de movilidad basado en grandes manzanas dentro de las cuales queda excluido el paso de vehículos. Con esto se consigue que el tráfico sea más fluido, a la vez que se facilita el desplazamiento a pie y en bicicleta, así como la liberación de espacio dentro de las manzanas para ganar más verde urbano y espacios de paseo y relación.
- Se peatonalizan las calles Santiago (en la que se introduce un carril bici), San Miguel, San Antonio, Gaspar Fernández y Pasaje Primero Ravina, y se mantiene el carácter peatonal del Pasaje Segundo Ravina y del Pasaje Pisaca, favoreciendo con esta actuación la movilidad urbana sostenible.
- Las calles que mantienen tráfico rodado serán reurbanizadas con el objetivo de disminuir la presencia de vehículos en vía pública y darle mayor protagonismo al peatón. Para compensar la pérdida de aparcamiento se proponen cuatro aparcamientos de acceso público que absorberán la demanda existente.
- Se proponen nuevas dotaciones y espacios libres públicos que se concentrarán en el entorno de las casas Pisaca y Lázaro.
- Se procurará que las nuevas actuaciones públicas y privadas cuenten con cubiertas vegetales que potencien la red verde urbana.



Esta alternativa de ordenación se presenta como la más viable, puesto que no sólo protege el patrimonio histórico, sino que sus actuaciones están orientadas a lograr una notable mejora del espacio urbano.

VALORACIÓN ALTERNATIVAS

A los efectos de dar cumplimiento la normativa para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se adjunta una estimación de los costes de las siguientes alternativas:

ALTERNATIVA 0.-

Esta alternativa de ordenación se corresponde con la de la Adaptación Básica al DL-1/2000 del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio. El ámbito de esta alternativa es el área de reparto del ámbito CH-23 con una superficie de 27,2748 Ha, y remite la superficie comprendida entre las calles San Francisco Javier, San Martín, Santiago y Maria Mérida a una ordenación posterior mediante en Plan Especial.

Para la superficie restante que ordena de 20,385 Ha se prevé los siguientes parámetros de Gestión Pública por expropiación:

- AA.CH.19 Saneamiento Ciudadela Calle Tribulaciones
- AA.CH.20 Saneamiento Ciudadela Callejón Ravina
- AA.CH.21 Obtención de Suelo para Centro Docente
- AA.CH.26 Prolongación Calle San Miguel

- AA.CH.27 Ensanche Pasaje Ojeda

La estimación económica para esta alternativa es de **3.350.000 €**. No se valora el ámbito remitido a P.E por carecer de ordenación.

ALTERNATIVA 1

Esta alternativa se corresponde a la ordenación prevista por la Revisión del Plan General de Ordenación, actualmente aprobada de forma definitiva y parcial según acuerdo de la COTMAC de 30/07/2013, y concretamente con la Aprobación Inicial de dicho documento del año 2.003.

El ámbito de ordenación de esta alternativa es el CH-23 de la alternativa anterior y de la misma superficie, que pasa a denominarse AOU 2.6.2. y con los siguientes parámetros de gestión:

- PEI. Plan Especial Integral
- ARU 1 Área de Renovación Urbana
- ARU 2 Área de Renovación Urbana
- ARU 3 Área de Renovación Urbana
- AUE 5 Actuación Urbanística Específica

La estimación económica para esta alternativa es de **18.450.000 €**.

ALTERNATIVA 2

La valoración de esta alternativa, tal y como se desprende del Estudio Económico-Financiero incluido en esta Memoria asciende a **10.271.605 €**.

4. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE TEMAS SECTORIALES

4.1 Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas

Dentro de la política sectorial de rehabilitación del Plan, este se alinea con los programas establecidos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

También, una vez resulte aprobado definitivamente y publicado, a las directrices del Plan de Vivienda de Canarias 2014-2017.

En concreto y con respecto al contenido del RD 233/2013, de 5 de abril, se adaptará el convenio suscrito con el Ministerio de Fomento y con el Gobierno de Canarias para el área de Rehabilitación del Casco Histórico de El Toscal en Santa Cruz de Tenerife (ARCH) que cuenta con fecha de finalización de 31/12/2016.

El programa 5, de los que se estructura el nuevo Plan Estatal, de fomento de la regeneración y renovación urbana será el marco apropiado para dicha adaptación, ya que entre las actuaciones subvencionables están las siguientes, de las cuales la mayoría están previstas en este Plan Especial:

- a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.
- b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:
 1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
 2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
 3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
 - En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

- En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.
- En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.
- En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

Así mismo, también serán subvencionables:

- a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.
- b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

El Plan además cumple con las condiciones particulares y requisitos del programa.

- a) El ámbito de actuación está delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, es continuo y comprende más de 700 viviendas (límite de 100 vvdas).
- b) Un poco más del 80% (límite de 60%) de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, tiene como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2. El Instituto Canario de la Vivienda deberá remitir al Ministerio de Fomento la propuesta de actuación que pretendan financiar con cargo al programa. De estas propuestas, que serán compatibles con el plan estratégico global de la Comunidad Autónoma, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

- a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.
 - b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiéndose por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.
 - c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial de conservación, protección, rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.
 - d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.
- **Programa de Actuación en inmuebles catalogados, públicos y privados, situados en el Conjunto Histórico de El Toscal.**

En concordancia con la Declaración del Gobierno de Canarias y lo dispuesto por el artículo 31.2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal ha incluido un Catálogo de Protección de edificaciones y espacios libres, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posible, sin perjuicio de las edificaciones situadas en el área de influencia del Conjunto Histórico.

Asimismo, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal incorpora un "Anexo del Catálogo de Protección Arquitectónica: Fichero de Conjuntos de Actuación Unitaria (CAU)", delimitando 12 Conjuntos de Actuación Unitaria, con un total de 110 inmuebles catalogados, de los cuales 92 han sido catalogados con algún grado de protección. Los 18 inmuebles restantes no catalogados, quedarán pendientes de su protección con nivel parcial una vez se pueda visitar su interior por parte del Equipo Redactor del PEP. Tras esa visita, que se hará extensiva a todos los inmuebles catalogados en el plan, se tramitará la Modificación del Plan que revisará el Catálogo de Protección Arquitectónica. Tras esa Revisión (el plazo para su elaboración e inicio de tramitación no puede ser superior a un año), estos inmuebles podrán acogerse a las diferentes modalidades de subvención a la rehabilitación que estén vigentes.

Al regular el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, las letras b) y e) del apartado 1 del artículo 31 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, contempla como tal: "Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de

actuaciones para los catalogados.”, y “Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.”, respectivamente. En este sentido, ya existen dos convenios suscritos con el Ministerio de Fomento y el Gobierno de Canarias, dentro del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, para la rehabilitación del barrio, cuyo contenido se adaptará al programa 5, de fomento de la regeneración y renovación urbana, dentro del nuevo “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016”, aprobado mediante el RDL 233/2013, de 5 de abril.

El Plan Especial de Protección “El Toscal” tiene como objeto el preservar los valores históricos, patrimoniales y culturales que dieron lugar a su declaración como BIC. Además, se pretende establecer las condiciones favorables para conseguir los objetivos de dinamización, recuperación y rehabilitación del barrio, mediante la gestión pública o a través de incentivos que hagan atractiva su puesta en marcha mediante la inversión privada.

La intervención global que se pretende en el Conjunto Histórico El Toscal recoge tanto aspectos patrimoniales como factores ambientales, socioculturales, económicos que permitan un desarrollo completo de las determinaciones planteadas por la Ley de Patrimonio Histórico Canario, por tanto, se incluye un **programa básico de intervenciones para la conservación de la edificación catalogada, tanto pública como privada.**

a) **Ámbito de aplicación.**

El programa de intervenciones para la conservación se aplicará a todos los inmuebles catalogados localizados en el ámbito territorial del Conjunto Histórico El Toscal, cualquiera que sea la titularidad de la propiedad, pública o privada.

Así mismo, será de aplicación a aquellos inmuebles catalogados para los que el PEP prevé actuaciones de obra nueva (remonta) o incluidos en los Conjuntos de Actuación Unitaria.

b) **Objeto.**

Impulsar de oficio el cumplimiento del deber legal de conservación de la edificación catalogada acompañado de medidas de incentivo para la consecución del mismo.

c) **Finalidad.**

Mejorar el estado de conservación del Conjunto Histórico, a la vez que prevenir y retardar el deterioro para asegurar la mayor duración posible.

d) **Régimen jurídico aplicable.**

Las intervenciones de conservación tienen su legitimación legal en el cumplimiento por parte de los propietarios del deber legal de conservación, el cual está previsto en los artículos siguientes: Arts. 153.2 Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba la Ley de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias; 9.1 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido

de la Ley de Suelo; 46 a) y 52 Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, y Art.40 de la Normativa y Ordenanzas Particulares de Edificación del Plan Especial de Protección El Toscal.

Asimismo, en el deber general de las Administraciones públicas competentes de asegurar el mantenimiento y conservación del patrimonio histórico canario, según exige el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, así como el art. 5.f y 6.2.e del TRLOTIC sobre fines de la actuación pública con relación al territorio y fines de la actuación de carácter urbanístico.

e) Alcance.

Las obras de conservación comprenden con carácter general, el mantenimiento en condiciones para servir de soporte al uso que sea compatible, y en todo caso, las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigible, de manera que la edificación quede en condiciones de ser destinado al uso que le sea propio.

A los efectos del deber legal de mantenimiento de la edificación en condiciones de ornato, se considerará que las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza.

f) Plan de Actuación.

En el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del P.E.P. se elaborará un Plan de Actuación para el impulso de la ejecución de las intervenciones de conservación.

La Oficina técnica-jurídica de Gestión de los Conjuntos Históricos, que se creará una vez aprobado el P.E.P., coordinará el Plan de Actuación y dispondrá los medios materiales y personales necesarios para materializar el mismo, proponiendo al órgano competente las medidas a adoptar en caso de insuficiencia de los mismos, que podrá incluir propuestas de atribución temporal de personal de otras unidades administrativas.

En la elaboración del citado Plan de Actuación para el impulso de la ejecución de las intervenciones de conservación se tendrá en cuenta los aspectos siguientes:

A. Contenido mínimo.

Datos de localización del edificio, del propietario, fecha de catalogación, referencia a órdenes de ejecución incumplidas, fase y año en que se prevé visitar el inmueble catalogado para la emisión de informe técnico - social.

B. Criterios de actuación.

La elección de inmuebles a incluir en las actuaciones de conservación se ajustará a los siguientes criterios:

- Por razones de urgencia en la intervención:

Prioridad para los inmuebles y fachadas de edificaciones, catalogados, que puedan afectar a la seguridad de la propia construcción y de las personas.

- Por razón de la catalogación:

Las previsiones de actuaciones de conservación en inmuebles catalogados se llevarán a cabo en varias fases, a determinar en el Plan de Actuación.

Los criterios de elección de los inmuebles se atenderán a:

- a) El evidente déficit en el estado de conservación.
- b) El grado de protección.
- c) La antigüedad.

C. Cronograma.

Las actuaciones de conservación de los inmuebles se empezarán a ejecutar una vez se determine el Plan de Actuación y en coordinación con los programas de fomento de la regeneración y renovación urbana. La 1ª fase tendrá inicio en el primer cuatrienio.

D. Aprobación del Plan de Actuación

El Plan de Actuación para el impulso de la ejecución de las intervenciones de conservación se elevará dentro del plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección El Toscal al órgano competente para su aprobación.

E. Seguimiento.

La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico generará indicadores y estadísticas sobre el seguimiento del Plan de Actuación y propondrá al órgano competente las iniciativas que considere pertinentes para una más eficaz aplicación del mismo.

g) Programación presupuestaria

La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, en la fase de preparación de los Presupuestos Generales del Ayuntamiento para cada ejercicio económico, elevará al órgano o unidad competente, la documentación precisa que justifique la necesidad de fijar en los mismos una partida presupuestaria, con crédito suficiente.

El Ayuntamiento estudiará la posibilidad de financiar el exceso de coste de las obras a ejecutar por el propietario respecto al límite del deber legal de conservación, para atender la ejecución subsidiaria de órdenes de ejecución incumplidas, y para financiar medidas de fomento a la conservación de los inmuebles catalogados, especialmente para aquellos propietarios residentes en las mismas o cuya ocupación bajo cualquier título constituya el domicilio habitual y se carezca de recursos suficientes para atender dicha conservación.

- Cooperación/colaboración interadministrativa.

A partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, promoverá ante el resto de las Administraciones públicas canarias con competencias en patrimonio histórico y vivienda, los instrumentos de cooperación económica, técnica y administrativa y la suscripción de los convenios de colaboración precisos para la consecución del Programas de actuaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y sin perjuicio de los que pudieran reactivarse, previa adaptación de los convenios celebrados con el Estado en el Plan 2005-2008, o suscribirse en adelante con la Administración General del Estado para financiación de las actuaciones previstas en los Planes Estatales de Vivienda cuatrienales.

- Convocatoria de Subvenciones o ayudas públicas.

En el Plan General de Subvenciones y en los Presupuestos Generales del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, para cada ejercicio económico, se preverá crédito anual para atender a las actuaciones derivadas del Programa de intervenciones para la conservación edificatoria, incluida la previsión para la concesión de ayudas públicas.

Las bases de la convocatoria de subvenciones o los criterios de las ayudas públicas establecerán las medidas precisas, para que se valore con carácter preferente, o se atribuyan, respectivamente, a propietarios que residan o vayan a residir en las en los inmuebles a conservar o cuya ocupación bajo cualquier título constituya el domicilio habitual de la/s persona/s que las usa y se carezca de recursos suficientes para atender dicha conservación.

A las convocatorias de subvenciones, ayudas públicas, y cualquier otro tipo de medida de fomento podrá acceder cualquier propietario que proceda por propia iniciativa adoptar las medidas de conservación del inmueble catalogado, además de aquellos que procedan a impulso del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

- Bonificaciones en las tasas de licencia de obras e impuestos.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife tras la aprobación definitiva del P.E.P. estudiará la posibilidad de aplicar bonificaciones en las tasas de licencia de obras e impuestos que serán de aplicación a los titulares de las edificaciones objeto del Programa de Conservación.

Asimismo, se estudiará la posibilidad de que aquellos inmuebles a conservar que necesiten proyecto de obras, éste sea facilitado gratuitamente por el propio Ayuntamiento.

- **Protocolo de Actuación para bienes inmuebles vacantes.**

La “casa terrera” es uno de los tipos edificatorios protegidos por el Decreto 2/2007, de 16 de enero, el Gobierno de Canarias, que declara Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico El Toscal. Sin embargo, la imposibilidad de localizar a los propietarios de muchas casas terreras, por hallarse en paradero desconocido, ha dado lugar a que estén completamente abandonadas.

Constituyendo un deber general de las Administraciones públicas competentes en materia de patrimonio histórico el asegurar el mantenimiento y conservación del mismo, según exige el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, y con la finalidad de asegurar la protección otorgada a las “casas terreras” por la citada Declaración del Gobierno de Canarias, y destinarlas a un fin de interés social, el Ayuntamiento tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección desarrollará el siguiente protocolo de actuación:

1. Se elaborará, en primer lugar, un censo de dichos inmuebles, acreditándose la inexistencia de propietario legal y su estado vacante. Siendo los inmuebles vacantes propiedad de la Administración General del Estado, al carecer de dueño, según establece el artículo 17 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, comunicará, en virtud del principio de cooperación institucional, al órgano competente de la referida Administración General, la existencia de las “casas terreras” abandonadas en el Barrio de El Toscal, con el objeto de que, si así procede, se inicie el procedimiento para el ejercicio de la acción investigadora a que se refiere el artículo 45 y siguientes de la citada Ley 33/2003, cuyo objeto es acreditar que las casas terreras carecen de dueño y, por tanto, pertenecen a aquella Administración.
2. Finalizado, en su caso, el procedimiento de investigación a que se refieren los artículos 54 y siguientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y acreditada la propiedad estatal de las “casas terreras”, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife solicitará a la Administración General del Estado la cesión gratuita de la propiedad de las “casas terreras”, con la finalidad de destinarlas a la política pública de viviendas rehabilitadas de protección pública destinadas a jóvenes o personas en riesgo de exclusión social.
La solicitud de cesión gratuita de la propiedad de las “casas terreras” se fundamentará en lo establecido en el apartado 4 del artículo 105, apartados 1 y 3 del artículo 145, y bajo los principios de la letra e) apartados 1 y 2 del artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
3. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través del órgano competente, de forma paralela a las actuaciones que se reflejan en los puntos anteriores, elaborará un programa público que incluya las intervenciones a ejecutar por el mismo, sin perjuicio de los acuerdos con otras Administraciones públicas, de manera que la edificación quede en condiciones de ser destinado al uso residencial.
El objeto final de las “casas terreras” es la constitución de una bolsa de viviendas de protección pública rehabilitadas, que previo procedimiento correspondiente, sean adjudicadas en régimen de alquiler a jóvenes y personas en riesgo de exclusión social.

La finalidad es doble, por un lado, viabilizar el derecho constitucional de acceso de los ciudadanos españoles a una vivienda digna, por otra, fomentar la revitalización poblacional del Conjunto-Histórico, que equilibre la tasa actual de avanzada edad de los vecinos, y que, además, sirva de base para el establecimiento de personas con escasos recursos económicos al igual que la mayor parte de sus antiguos pobladores, muchos procedentes del resto de pueblos de la isla y emigrantes de las Islas Canarias occidentales, que lograron configurar un barrio con una peculiar idiosincrasia, que aún pervive sin perjuicio de la elitización de las zonas que bordean el Conjunto Histórico.

4.2 Propuestas de Ordenación del Viario.

De los documentos de Información y Diagnóstico se deduce que tanto la red viaria como los espacios libres de uso público no poseen actualmente unas adecuadas características para su correcta utilización como soporte de tráfico de peatones y vehículos.

Por otro lado, la necesidad de conservar las líneas generales de su trazado impide la solución de modificar alineaciones y diseño viario para obtener nuevos esquemas más cómodos y funcionales.

Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en la Orden VIV/561/210, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquéllas con discapacidad permanente o temporal. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Por ello, y ante la situación de conseguir en el trazado actual los dos objetivos prioritarios de facilitar una circulación peatonal sin barreras y optimizar el acceso de vehículos, se ha considerado la necesidad de plantear unas propuestas de organización del viario, espacios libres y aparcamiento en base a una jerarquización funcional y formal de la trama.

Se ha clasificado la red viaria dentro de las siguientes categorías:

- **Red viaria Principal de circulación rodada.**

La constituyen las calles que tienen la función de zonas de paso y accesos o salidas del núcleo y que, por tanto, soportan una fuerte carga de tráfico rodado. En estas vías es utópico plantear la limitación del paso de vehículos, pero si se puede favorecer el paso peatonal mediante las siguientes actuaciones que deberán cumplir los proyectos posteriores.

- Ampliar el ancho de acera impidiendo el aparcamiento, salvo en lugares muy controlados en los que la sección del trazado viario lo permita.
- Dar el mismo tratamiento que las calles peatonales señalizando con pilonas las diferentes circulaciones.
- Diseñar aceras y bandas de circulación a distinto nivel, salvo en los lugares de cruce con vías locales de preferencia peatonal, en los que la calzada deberá elevarse al nivel de la acera, sirviendo esta medida para evitar barreras urbanísticas, conseguir continuidad peatonal en los recorridos y, simultáneamente, templar el tráfico de los vehículos.



Dentro del área de estudio estas vías son:

Ejes transversales:

- c/ San Isidro
- c/ Señor de las Tribulaciones
- c/ San Martín
- c/ San Francisco Javier
- c/ Santa Rosalía

Ejes longitudinales:

- c/ La Marina
- c/ San Francisco
- c/ La Rosa
- c/Méndez Núñez

- **Viario secundario de preferencia peatonal.**

En él está permitida con carácter restringido la circulación de vehículos, pudiendo existir alguna zona de carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases del trabajo.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los proyectos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de al menos una de las aceras será de 1,50m. (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Por este motivo, no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 m. o al menos en toda la longitud del viario.

A esta categoría pertenecen las siguientes vías:

Ejes transversales:

- c/ Santa Rosalía
- c/ Santa Clara
- c/ Bouza
- c/ San Vicente Ferrer
- c/ San Martín (tramo entre La Rosa y La Marina)
- c/ Ulises Guimerá Castellano
- c/ El Saludo

Ejes longitudinales:

- c/ San Juan Bautista
- c/ Santa Rosa de Lima
- c/ San Nicolás
- Pasaje Ojeda

- **Vías peatonales y espacios libres de uso público.**

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

A esta categoría pertenecen los espacios anexos al vial y que aparecen representados como plazas o áreas ajardinadas, en concreto los siguientes:

Ejes transversales:

- c/ Gaspar Fernández
- Paseo La Aceitilla
- Pasaje Pisaca
- Pasaje Segundo Ravina
- Pasaje Primero Ravina
- c/ San Antonio
- c/ San Luis
- c/ Santa Marta

Ejes longitudinales:

- c/ Santiago
- Callejón Ravina
- c/ María Mérida Pérez
- c/ San Miguel

- **Propuestas de Aparcamientos Públicos y de Residentes.**

Para solucionar los problemas de aparcamiento derivados de la peatonalización de calles y del elevado número de inmuebles que carecen de garaje, el Plan Especial de Protección de El Toscal plantea 4 nuevos

aparcamientos dentro del Conjunto Histórico, con un total de 621 plazas, para residentes y rotatorias.

Estos aparcamientos se verán complementados con la creación de un nuevo parking fuera del límite del Conjunto Histórico, bajo la rasante de la calle San Isidro, que tendrá acceso desde la calle Méndez Núñez y salida por la Avenida de Anaga, con una capacidad de 297 plazas de aparcamiento.

- Las peatonalizaciones, es decir el cierre al tráfico rodado en las calles que se ha previsto, podrán llevarse a cabo de manera inminente en cuanto el Plan Especial de Protección quede aprobado definitivamente, sin esperar a la redacción de los correspondientes proyectos de reurbanización.

4.3 La Protección del Patrimonio

Este Plan Especial de Protección recoge la delimitación como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico del barrio de El Toscal a través de las siguientes propuestas:

- Introduce como objetivo la necesidad de dar respuestas adecuadas para proteger la identidad histórica y cultural del barrio.
- Aumenta el nº de edificios incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio, por su valor histórico, arquitectónico ó ambiental.
- Se protegen espacios libres privados, vinculados a edificaciones catalogadas, sin los cuales el inmueble perdería parte de su interés. Esta medida será igualmente aplicable a la hora de valorar los inmuebles no visitados, ya que puede haber patios privados que se desconozcan actualmente por el planeamiento y cuenten con interés histórico.
- Se admiten remontas en aquellos inmuebles cuya superficie se ha estimado insuficiente para el desarrollo de un programa digno de uso residencial. Las remontas, salvo en tres casos concretos, se establecen en casas terreras de menos de 150 m²s de parcela y con menos de 7 ml de frente edificado a calle. Los casos en que se incumple este criterio son: Calle San Antonio 5 y Calle Santiago 54 que responden a una solución volumétrica de manzana y el conjunto de casas terreras de la Calle San Miguel 46-58, en el que se ha optado por mantener una sola planta para configurar un entorno de baja altura con respecto a la plaza de la Casa Pisaca y las ciudadelas anexas.
- La protección y conservación del patrimonio arquitectónico y urbano de El Toscal que se desarrolla mediante este Plan Especial de Protección se adapta a lo establecido por la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- La rehabilitación de 88 inmuebles que soliciten su participación en el plan, en una primera fase, y diversas actuaciones de infraestructuras y urbanización dentro del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y su reajuste al DL 233/2013, de 5 de abril.

Las propuestas del Plan Especial con respecto a la Protección del Patrimonio son totales, no solo se traducen en la protección de una serie de edificaciones, sino en entender que se actúa sobre esas edificaciones y el soporte urbano de las mismas, físico y funcional. Así las actuaciones que el Plan Especial plantea son:

a) Establecimiento de criterios de protección para las edificaciones ya catalogadas por el Plan General y las nuevas catalogaciones propuestas, en base a los grados de protección recogidos en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias y en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife:

- Protección Integral. Se incluyen en este grado de protección las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que justifican la conservación íntegra de sus características arquitectónicas originales y cuya pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representa y que, por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, pudiendo contener componentes cuya especial protección, en su caso, se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos valores se reflejan exteriormente en la fachada e interiormente en la disposición de los elementos comunes o característicos, como patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados. Dentro de este grado se pueden presentar las siguientes categorías:
 - Protección Integral 1: Se aplica a todo aquel bien patrimonial de carácter monumental que no hayan sufrido ningún deterioro arquitectónico o funcional de carácter irreparable, conservando todos los rasgos arquitectónicos y funcionales que los justifican como elementos de interés patrimonial.
 - Protección Integral 2: Se aplica a todos aquellos bienes patrimoniales singulares y que no hayan sufrido ningún deterioro arquitectónico o funcional de carácter irreparable, conservando todos los rasgos arquitectónicos y funcionales que los justifican como elementos de interés patrimonial.
- Protección Ambiental. Se incluyen en este grado de protección las edificaciones, que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores tipológicos, constructivos, formales o estilísticos, siendo elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados periodos históricos. El grado de protección Ambiental se aplicará a aquellas edificaciones que contribuyan a definir las características morfológicas, de imagen y carácter del ambiente urbano. Estos valores se reflejan exteriormente en la fachada e interiormente en la disposición de los elementos comunes o característicos. Dentro de este grado se pueden presentar las siguientes categorías:

- Protección Ambiental 1: Esta categoría engloba todos aquellos bienes inmuebles que han sufrido sucesivas transformaciones, pero que conservan sin alterar parte de sus elementos volumétricos, tipológicos, constructivos, formales, estilísticos o espaciales originales.
 - Protección Ambiental 2: Esta categoría engloba a todas aquellas edificaciones cuyas fachadas constituyen su principal valor, proporcionando calidad al entorno. Estas edificaciones forman parte de la herencia cultural y sus características estéticas constituyen el ambiente urbano a preservar.
- Protección Parcial. Se incluyen en este grado de protección los elementos específicos de la edificación que tengan un valor que aconsejen su protección individual, por su aportación al ambiente urbano, es decir, se aplica a los edificios o elementos que, aun no teniendo una especial relevancia o singularidad arquitectónica, presentan valores a proteger, que pueden consistir en:
- Elementos específicos de la composición u ornamentación: balcones, ventanas, o bien otros elementos arquitectónicos de interés, carpinterías, balcones, barandillas, etc.
 - El carácter volumétrico y la escala del edificio.

En este tipo de edificaciones se ha de mantener aquellos elementos que se señalen en la ficha de catálogo correspondiente.

- De acuerdo con la Ley 4/1999, el PEP de El Toscal integra, los Conjuntos de Actuación Unitaria, que son ámbitos en los cuales no todas las edificaciones poseen un valor arquitectónico destacable, pero constituyen un conjunto homogéneo representativo de un periodo de a evolución urbana.

La conservación de estos ámbitos se consigue estableciendo, con carácter vinculante criterios compositivos de huecos y alturas que ayudan a mantener el valor ambiental y de conjunto dentro del barrio de El Toscal.

Paralelamente, y en consecuencia de los grados de catalogación de estos edificios se establecen las condiciones de intervención para cada uno de ellos, recogidas en el Catálogo Arquitectónico y Normativa, documentos que forman parte de este Plan Especial de Protección.

- b) Establecimiento de criterios para el desarrollo de los proyectos de urbanización, a efectos de reordenación del tráfico rodado. En concreto, a efectos de alcanzar los objetivos de conservación del barrio:

- Eje peatonal propuesto para la calle Santiago, San Miguel y transversales, aumentando la protección de las principales manzanas con valor histórico.
- Conservación de pasajes peatonales favoreciendo la recuperación de la estructura característica del barrio.
- Normas de aparcamiento en el viario secundario, para garantizar el poder percibir las fachadas de los inmuebles protegidos.

Estos criterios se incluyen en el Título VII Ordenanza Particular de Espacios Libres, Urbanización y Mobiliario Urbano del Tomo de Normas y Ordenanzas Particulares de Edificación y Urbanización.

- c) Establecimiento de medidas de fomento, tanto del uso estricto como de la reparación de inmuebles, incluyéndose el tratamiento de las fachadas que acompañen a los viarios que se reurbanicen, dentro de las obras ordinarias de financiación Municipal.

4.4 La Dinamización Comercial

Este P.E.P. no sólo se dedica a la protección del patrimonio arquitectónico y cultural de El Toscal, también pretende mejorar su calidad ambiental y paisajística, con el objetivo de que este espacio urbano resulte atractivo para el ciudadano desde el punto de vista residencial, de paseo y descanso, cultural, comercial...

La actividad económica que se desea fomentar en el barrio es la del pequeño comercio, pequeños talleres artesanales o lugares de reunión y ocio que no generen una excesiva afluencia de público.

Incluir en el P.E.P. un Recorrido Histórico que defina y explique los puntos de mayor interés dentro del barrio, puede generar una afluencia de visitantes que también puede contribuir a esa recuperación económica tan deseada.

Sin embargo, conviene recordar que la dinamización de la actividad económica y comercial en el barrio de El Toscal no es una tarea que corresponda únicamente al Plan Especial de Protección, intervendrán otros factores que habrá que tener en cuenta.

En la actualidad, el Cabildo Insular de Tenerife está redactando el **Plan Director de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife**, documento que establece una Zona Comercial Abierta en el barrio de El Toscal, realizando una serie de propuestas para el mismo:

- *Potenciar el itinerario peatonal continuo en todo su recorrido adaptado a las vigentes leyes de accesibilidad*

- *Eliminar aparcamiento en calles permitiendo la ampliación de la banda peatonal*
- *Fomentar el desarrollo de eventos culturales y actividades de animación*
- *Crear una nueva red de alumbrado público orientada a la recuperación del atractivo turístico-comercial y a la mejora de la seguridad.*
- *Creación de parking que permitan la eliminación de aparcamiento en las calles y en superficie, permitiendo la ampliación de aceras y eliminación de barreras visuales.*
- *Mejorar la señalética normalizándola con características tipo, identificables dentro de una zona comercial abierta.*
- *Introducción de sistemas tipo WI-Fi y elementos de publicidad dinámicos.*
- *Propuesta de calles en una única plataforma, configuradas con materiales nobles de alto atractivo comercial-turístico y bajo mantenimiento.*

La propuesta del P.E.P. ya apuesta por la peatonalización de diversas calles y por una redistribución del tráfico rodado que permita al peatón recuperar el protagonismo perdido en el espacio público, adelantándose con ello a los objetivos necesarios para crear una zona comercial abierta.

Se informará a los empresarios minoristas del barrio de las nuevas medidas para potenciar la economía que aprueben las distintas Administraciones Públicas.

En este sentido, el Gobierno ha aprobado recientemente el **Plan Integral de apoyo a la competitividad del comercio minorista de España 2013**, documento impulsado desde el Ministerio de Economía y Competitividad, que cuenta con la colaboración de otros Ministerios, las Comunidades Autónomas, los Ayuntamientos, el Consejo Superior de Cámaras, las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación, la Sociedad Estatal Mercados Centrales de Abastecimiento S.A. (Mercasa) y las principales Organizaciones Empresariales y las asociaciones de autónomos y tiene como objetivo principal dotar al comercio minorista, de forma integral y coordinada, de un conjunto de medidas de apoyo y fomento que establezcan las bases adecuadas para un crecimiento competitivo y equilibrado, en un marco de coordinación institucional

Las medidas del Plan se organizan en 10 líneas de actuación que están orientadas a la innovación y competitividad del pequeño comercio, el fomento de los centros comerciales abiertos y mercados municipales, el apoyo financiero a las empresas, la promoción comercial y la reactivación de la demanda, el impulso del relevo generacional y los emprendedores, el aprovechamiento de las sinergias entre comercio y turismo en beneficio de ambos sectores, la mejora de la seguridad comercial, las medidas legislativas, el impulso a la internacionalización y la mejora de la formación y el empleo en el sector comercial.

Las líneas de actuación propuestas por el plan son:

Línea 1.- Innovación y Competitividad del Pequeño Comercio

- Línea 2.- Centros Comerciales Abiertos y Mercados Municipales
- Línea 3.- Apoyo Financiero
- Línea 4.- Promoción Comercial y Reactivación de la Demanda
- Línea 5.- Relevo Generacional y Emprendedores
- Línea 6.- Comercio y Turismo
- Línea 7.- Seguridad
- Línea 8.- Medidas Legislativas de impulso de la actividad comercial y de eliminación de barreras
- Línea 9.- Internacionalización
- Línea 10.- Formación y Empleo

4.5 Las Instalaciones Urbanas

El artículo 34.3 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias establece que las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán ser soterradas, prohibiéndose expresamente las aéreas y las adosadas a fachadas.

De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica, el servicio telefónico y demás instalaciones por cable deberán formular los planes y proyectos necesarios y concertar con el Ayuntamiento el modo y forma en que procederán al enterramiento de las conducciones de distribución en un plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de dicha ley. Por tanto entendido dicho plazo caducado, y no habiéndose ejecutado las obras correspondientes, este Plan Especial de Protección propone un plazo máximo en que deberá comenzar a ejecutarse el soterramiento de dichas redes de instalaciones en un (1) año a partir de la entrada en vigor del Plan Especial. A partir de dicha fecha, cualquier administración competente podrá proceder a ejecutar la retirada de dichas conducciones y su instalación subterránea, repercutiendo los costos en las compañías suministradoras, con imposición de sanción, correspondiente a una infracción de carácter grave.

A partir del diagnóstico establecido para cada una de las redes, se definen las siguientes propuestas y Condiciones Normativas a incluir en los Proyectos de Urbanización.

	Información	Diagnóstico	Propuesta	C. Normativa
Alta Tensión	Existen varios Centros de Transformación en el área reflejados en plazos de información.	No son suficientes de cara A la reorganización de la Actividad residencial Propuesta en el área	Ampliar el número de E.T A efectos de dar servicio a Las nuevas propuestas Residenciales y de actuaciones públicas.	Situaciones de nuevas Canalización según planos E indicaciones para los Proyectos de urbanización.
Baja Tensión	Ver planos de información	Cableado residencial subterráneo Alumbrado público por fachada	Completar la instalación no canalizada	1. Es de aplicación el R Normas de la Compañía Suministradora 1. En cada proyecto de Urbanización la canalización se adaptará al perfil de cada calle, situación de arbolado, Mobiliario, etc. 2. Se deberá coordinar la situación de arquetas con el diseño de Pavimento y Materiales.
Telefonía (Telefónica)	Ver planos de información	Gran parte de las instalaciones va por fachada. Muy poco enterrado	Completar la canalización Subterránea.	Normas de Infraestructura de Comunicación del Ayto. de Santa Cruz
Telefonía (Auna)	No existe Información de redes Enterradas	Toda la instalación Existente por fachada	Completar la canalización Subterránea mediante Convenios Con los compañías Suministradores	2. En cada proyecto de Urbanización la canalización se adaptará al perfil de cada calle, situación de arbolado, Mobiliario, etc. 3. Se deberá coordinar la situación de arquetas con el diseño de Pavimento y Materiales
Suministro De Agua Potable	Planos digitalizados proporcionados por Emmasa	Red con 20 años de antigüedad pero Con el dimensionado adecuado	Reparar redes dañadas, con el mismo Diseño y aumento en áreas de nueva Urbanización	Las propias de Emmasa
Saneamiento	Planos digitalizados proporcionados por Emmasa	Red con 20 años de antigüedad pero Con el dimensionado adecuado	Reparar redes dañadas, con el mismo Diseño y aumento en áreas de nueva Urbanización	Las propias de Emmasa
Riego	No existe	No hay arbolado tan sólo en el Tramo de Méndez Núñez	Canalizar red de riego para cubrir las Propuestas de arbolado	Las propias de Emmasa

4.6 Recogida de residuos urbanos

Dando cumplimiento a lo establecido en la Directriz 42.3 de la Normativa de las Directrices de Ordenación General, aprobada mediante la Ley 19/2003 de 14 de abril, el Plan Especial de Protección de El Toscal dejará previstos en el correspondiente plano de ordenación (O-15 Residuos), los espacios y lugares adecuados para la ubicación de contenedores de residuos, de manera que su implantación quede asegurada y se facilite la accesibilidad a los usuarios.

5. PROPUESTAS GLOBALES SOBRE ESPACIOS EDIFICADOS/ ESPACIOS LIBRES.

5.1 Propuestas de Dotaciones y Equipamientos

En la Información Urbanística y Diagnóstico se detectó que la principal carencia del área formulada en materia de Dotaciones afecta fundamentalmente a la dotación escolar, dotación para Centros Asistenciales de niño, jóvenes y 3ª Edad. Centros de Salud y Dotación Deportiva.

Una vez estudiada por el Plan Especial, la oferta de suelo, la coherencia con la estructuración de las propuestas, la viabilidad de obtención del suelo y las dotaciones existentes, se plantean las siguientes:

Dot- 1 Docente Se mantiene el existente Onésimo Redondo, ampliándose en las antiguas casas de maestros, situadas en la calle Santiago.

Dot- 2 Docente/Cultural recuperación de las antiguas viviendas de profesores del Colegio Onésimo Redondo, para uso docente o cualquier otro uso relacionado con la cultura.

Dot-3 Casa de la Juventud, que se situará en el inmueble conocido como casa Siliuto (Casa Lázaro), que es de propiedad municipal. No se incluye en el P.E.P. dicha financiación al existir un convenio con el Cabildo Insular de Tenerife para su rehabilitación



Dot- 4 Centro Dotacional Integral El Toscal, en este inmueble de propiedad municipal, tendrán cabida dotaciones deportivas, de ocio y actividades comunitarias relacionadas con la misma. Se vincula con la Dot-10, expropiación propuesta en la AUA-8, destinada a albergar los servicios administrativos y de gestión del Centro Dotacional entre otros.



Dot- 5 Escuela Taller Municipal. Propuesto por el P.E.P. en el interior de la manzana 253, con entrada desde la calle San Miguel a efectos de regenerar el interior de dicha manzana actualmente destinado a recinto de aparcamiento.

Dot- 6 Guardería dotación propuesta por el P.E.P. a petición de los vecinos a desarrollar en la antigua ciudadela de la calle Señor de las Tribulaciones, que es de propiedad municipal.

Dot-7 Asociación de Vecinos. Ya existente en la Casa Pisaca.

Dot-8 Pabellón Polideportivo ejecutado en dos niveles. Uno en la rasante actual y un segundo nivel bajo esta, a nivel de semisótano. Estará destinado al entrenamiento y competición del deporte federativo.



Dot- 9 Centro de Ancianos de Estancia Diurna. Propuesto por el Plan Especial aprovechando el desnivel existente entre las dos plataformas destinadas a espacio libre público de la Calle San Antonio y María Mérida Pérez.

Dot-10 Oficina de Servicios Municipales y Centro de Visitantes propuesta por el P.E.P. con un doble fin, destinando el inmueble con fachada en la calle San Antonio para los servicios administrativos del Centro Dotacional Integral (DOT-8) y la gestión del centro de visitantes para la antigua ciudadela en el interior de la parcela y los inmuebles interiores para la ubicación de las Oficinas de Gestión de los Planes Especiales BIC y Centro Histórico.
Se prevé como actuación pública por expropiación.

Dot -11 Servicios Complementarios al Parque Urbano, propuesta como dotación dentro del parque y que computará a efectos del 10% edificable de los espacios públicos, albergará aquellas dependencias necesarias complementarias del parque: cafetería, almacén de aperos, aseos y otros. Desde el punto de vista estético, se adosará a las traseras de las casas terreras de la Calle Santiago y se tendrá en cuenta la posible integración de la fachada del inmueble de la Calle San Martín, nº 43.

Hasta la aprobación del Plan Director de los Espacios públicos, todas estas propuestas de dotación estarán sujetas a autorización previa del Cabildo, según se establece en el art. 33.4 de la LPHC.

5.2 El Sistema de Espacios Libres Públicos

- **El sistema de espacios libres públicos.**

Se plantean ocho actuaciones destinadas a la consecución de espacios libres de uso público (parque urbano) aprovechando los espacios infrautilizados del interior de las manzanas en algunos casos, conjugándolo con la idea de recuperar una gran zona abierta de uso público en el interior de la manzana 249. Se pretende comunicar estos espacios libres con la red viaria interior mediante accesos peatonales, creándose una trama peatonal paralela a la existente. Las actuaciones principales que se plantean son:

Denominación	Superficie m ²
Plaza Pública San Fco. Javier (M-246)	453,02
Espacio Libre Público San Antonio (M-249)	1.418,78
Espacio Libre Público Maria Mérida (M-249)	2.130,67
Peatonal acceso Dot-5 (M-253)	322,20
Plaza Pública C/San Martín (254)	419,83
Peatonal Ciudadela Sr.Tribulaciones (M-254)	286,15
Plaza C/San Miguel (M-258)	383,08
Espacio Libre Público Casa Pisaca (M- 258)	2.793,04
Total	8.206,77

La superficie destinada a espacios libres públicos es de 8.206,77 m².

Hasta la aprobación del Plan Director de los Espacios públicos, todas estas propuestas de espacios libres estarán sujetas a autorización previa del Cabildo, según se establece en el art. 33.4 de la LPHC.

6. LAS PROPUESTAS ESTRUCTURANTES

6.1 Los Corredores Verdes

Un corredor verde es una franja de territorio que pone en contacto dos áreas naturales con la finalidad de conectarlas biológicamente y preservar los ecosistemas.

Un corredor verde urbano tiene la finalidad de conectar las áreas verdes dentro del casco urbano. Uno de los objetivos del Plan Especial es configurar una red de corredores que faciliten el tránsito de personas y especialmente de fauna urbana entre las grandes superficies verdes existentes en la ciudad. Esto se consigue a través de estrategias de naturación que comportan un incremento de la vegetación tanto en superficie como en altura.

A diferencia del medio natural, donde el corredor verde ya existe y sólo hace falta preservarlo, en la ciudad se trata normalmente de desarrollar esta cualidad en espacios que, por sus características, son susceptibles de cumplir esta función.



Entre los beneficios que aportan los corredores se encuentra en primer lugar el que permite aumentar la biodiversidad urbana a través de la continuidad de espacios verdes. En segundo, el hecho de incrementar la presencia de especies vegetales en el contexto ayuda a mitigar el efecto de isla de calor urbano. Un corredor verde transforma la calle contaminada y

ruidosa en un espacio de estancia pacificado en donde el ambiente es acogedor y más confortable.

La estrategia de la naturación vial seguida en el plan especial se adapta principalmente a las características morfológicas del tejido urbano del barrio y su interconexión con los parques existentes.

El desarrollo vial del barrio de El Toscal paralelo a la costa permite que los corredores elegidos lo atraviesen de norte a sur de tal manera que todo el barrio se beneficia de ellos.

La peatonalización y plantación con árboles de porte de las calles San Miguel,

Santiago y parcialmente La Rosa en el sentido horizontal y San Antonio, los pasajes 1º y 2º de Ravina, Gaspar Fdez, pintor Teodoro Ríos y San Francisco Javier parcialmente en vertical permitirán la conexión, continuidad biológica y ecosistemas con el Parque García Sanabria, Parque de Almeida, Plaza de España, Duque Santa Elena, Plaza del Príncipe y el nuevo espacio libre público con que dota al barrio este plan especial situado entre las calles San Martín y San Antonio.

6.2 El Carril Bici

La bici es un medio de transporte que tiene cada día un papel más importante en la movilidad cotidiana de Santa Cruz. Es una forma alternativa de moverse por la ciudad. Más práctica. Más sana. Más sostenible: no hace humos, no hace ruido, no consume derivados del petróleo. Contribuye a recuperar las calles como espacios de convivencia ciudadana y mejorar la calidad de vida.



Desde hace unos años viene funcionando lo que se podría denominar **FASE 1** de la infraestructura ciclovía de la ciudad y que discurre desde el Auditorio Adán Martín hasta la Playa de Las Teresitas en lo que podríamos denominar un trazado mixto. Esto es que unos tramos están diseñados como **vía segregada**, al estar incluidos en la carretera, pero en un espacio delimitado para la circulación de bicicletas en los dos sentidos dentro de la misma zona, y otro como **vía integrada** que más que un

carril bici, tal como se entiende, son vías compartidas, zonas donde el tráfico circula lentamente (por las características de la carretera) y en las que no se puede delimitar un lugar para las bicicletas debido al escaso espacio. Por lo que los ciclistas deben seguir las mismas normas de tráfico y responsabilidades que el resto de vehículos.

La creencia de que se puede utilizar la bicicleta al margen del tráfico no responde a la realidad. Huir del resto de vehículos utilizando aceras y carriles bici urbanos no hace desaparecer los riesgos.

Para el diseño de la **FASE 2** del carril bici que tiene su origen el Toscal, hemos tenido en cuenta en primer lugar la horizontalidad que existe en el eje transversal de la ciudad que une los dos extremos de la misma, esto es desde Almeida hasta el Intercambiador y lo hace accesible y transitable a todos los ciudadanos, independientemente de su edad. En segundo lugar se ha tenido en cuenta el que discurra por una amplia zona peatonal como será toda la comprendida en el Conjunto Histórico de El Toscal.

Y en tercer lugar se ha intentado compatibilizar el trazado diseñado que discurrirá por zonas peatonales con las que se compartirá con el tráfico rodado.

Con la implantación de esta Fase 2 del carril bici estarán conectadas las dos zonas comerciales más importantes de la ciudad esto es la Zona Centro y el Toscal con la situada en la otra margen del Barranco de Santo, el Mercado Nuestra Señora de África y El Corte Inglés.

6.3 Itinerario Histórico

Es intención del presente plan especial, no solamente contener la ordenación y normativa que regule y proteja al BIC de El Toscal en los próximos años, sino también poner en alza sus valores reconocidos y que a corto plazo se convierta en el centro de asueto de la ciudad y se pueda disfrutar de su sosiego y tranquilidad a pesar de encontrarse en el mismo centro financiero y comercial del casco de Santa Cruz.

A tal fin, se ha diseñado un recorrido histórico que de una forma breve y amena ilustre al visitante sobre los valores arquitectónicos e hitos históricos que acontecieron entre sus recoletas calles.

La labor de la redacción de este documento la ha llevado a cabo el reconocido historiador D. Agustín Guimerá Ravina que ha sabido conjugar el lado serio de la historia y cultura del barrio, con el lado tierno y entrañable de esta parte de la ciudad por haber crecido en sus calles.

También, es intención de este plan especial el que este documento histórico no quede relegado al archivo municipal, sino que pase a formar parte del propio barrio de tal manera que en el momento de redactarse los proyectos de urbanización de los nuevos peatonales se reproduzca en el pavimento de los mismo y de una manera sutil, este itinerario así como dotar a cada uno de los diecisiete hitos del recorrido con su leyenda histórica.

Esto hará que nuestros visitantes sean autónomos en seguir el camino para conocer nuestra historia.

6.4 Dotación de Aparcamientos

Asegurar la movilidad de la población, compatibilizándola con la preservación del medio ambiente urbano y el patrimonio histórico-artístico, constituye un reto de difícil solución en los centros históricos.

El tráfico rodado es uno de los principales causantes del deterioro ambiental de los centros históricos: congestión circulatoria, contaminación atmosférica, contaminación acústica, impacto visual, entre otras son algunas de las consecuencias negativas del tráfico en estos espacios.

El Plan Especial de Protección plantea un conjunto de estrategias y actuaciones para compatibilizar la accesibilidad al conjunto histórico de El Toscal, a la vez de preservar el medio ambiente y el patrimonio histórico.

El estudio de movilidad plantea la peatonalización de varias calles en el ámbito del área de reparto de El Toscal, con el fin de crear anillos de mayor diámetro que hagan el tráfico más fluido, a la vez de restringir el uso del transporte privado, potenciar el transporte público, así como los desplazamientos peatonales.

Dentro de esta estrategia general está la creación de aparcamientos para residentes con lo que se pretende frenar así la tendencia a emigrar a otros barrios. Además, se ha incluido en el Tomo de Normas y Ordenanzas Particulares de Edificación y Urbanización el Anexo I: Protocolo de Actuación para obras de desmonte, con el fin de garantizar la no afección a las edificaciones colindantes catalogadas.

El Plan Especial de Protección propone:

APARCAMIENTO AP-1

APARCAMIENTOS		
Denominación:	AP-1	
Dirección/Localización:	Calle San Francisco Javier nº54	
Titularidad:	Privada/Público	
Tipo de Instalación:	Aparcamiento Subterráneo	
Superficies Aproximadas de la Actuación:		
De suelo:	729,16 m2s	En sótano: 4
Construida:	2.916,64 m2c	En altura:
Bajo Plaza:	1.812,08 m2c	
Programación Prevista : (Según cronograma del Plan Especial)	Primer cuatrienio.	
Plazas estimadas	Nº	%
Rotatorias:	36	50%
Para residentes:	36	50%
Total No Vinculadas:	--	100%
Vinculadas a usos:	--	
TOTAL PLAZAS:	72	100%

APARCAMIENTO AP-2

APARCAMIENTOS		
Denominación:	AP-2	
Dirección/Localización:	Calle San Miguel, 62-64	
Titularidad:	Publica	
Tipo de Instalación:	Edificio Polivalente Pabellón Deportivo-Aparcamiento P.	
Superficies Aproximadas de la Actuación:		
	De suelo: 2.350 m2s	En sótano: 4
	Construida: 9.400 m2c/ Aparc.7.050	En altura: --
Programación Prevista : (Según cronograma del Plan Especial)	Segundo cuatrienio.	
Plazas estimadas	Nº	%
Rotatorias:	127	45%
Residentes:	86	30%
Total No Vinculadas:	27	10%
Vinculadas a usos:	42	15%
TOTAL PLAZAS:	282	100%

APARCAMIENTO AP-3

APARCAMIENTOS		
Denominación:	AP-3 *	
Dirección/Localización:	Calle San Martín nº 28/32	
Titularidad:	Pública	
Tipo de Instalación:	Aparcamiento Subterráneo	
Superficies Aproximadas de la Actuación:		
De suelo:	419,83 m2s	En sótano: 4
Construida:	1.679,32 m2c	En altura:
Programación Prevista : (Según cronograma del Plan Especial)	Tercer cuatrienio.	
Plazas estimadas	Nº	%
Rotatorias:	30	45%
Para residentes:	30	45%
Total No Vinculadas:	--	--
Vinculadas a usos:	7	10%
TOTAL PLAZAS:	67	100%

* Para optimizar la superficie existente, este aparcamiento podría ser robotizado o bien desarrollarse en relación con el AP-4

APARCAMIENTO AP-4

APARCAMIENTOS		
Denominación:	AP-4	
Dirección/Localización:	Calle Señor de Las Tribulaciones nº15-17	
Titularidad:	Privada	
Tipo de Instalación:	Edificio de Aparcamientos	
Superficies Aproximadas de la Actuación:		
De suelo:	857 m2s	En sótano: 5
Construida:	2.734,74 m2c	En altura: 3
Programación Prevista : (Según cronograma del Plan Especial)	Primer cuatrienio.	
Plazas estimadas	Nº	%
Rotatorias:	10	10%
Residentes:	100	50%
Total No Vinculadas:	60	30%
Vinculadas a usos:	20	10%
TOTAL PLAZAS:	200	100%

Las plazas de aparcamiento de nueva creación y su destino se pueden conjugar en la siguiente tabla:

ELIMINACIÓN-CREACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Plazas Aparcamientos Estimadas de Nueva Creación							
Aparcamiento	Titularidad.	Denom.	Rotatorias	Residentes	Total No Vinculadas	Vinculadas a usos	Total Plazas
AP1	Pri.	S.Fco. Javier	36	36	--	--	72
AP2	Pub.	San Miguel 62-64	127	86	27	42	282
AP3	Pub.	San Martín 28-32	30	30	--	7	67
AP4	Pri.	Sr. Tribulaciones	20	100	80		200
Total			213	252	107	49	621

Plazas de aparcamiento que se eliminan en calles peatonales

Calle	Plazas
La Rosa	74
Santiago	56
San Miguel	44
San Antonio	28
Pasaje Ravina	6
María Mérida	10
Gaspar Fernandez	4
Total	222

En el siguiente cuadro se aprecia la eliminación de plazas de aparcamiento en superficie y la creación de nuevas plazas en el ámbito del B

Eliminación/Creación Plazas Aparcamiento												
1er Cuatrienio				2º Cuatrienio				3er Cuatrienio				
Año	2014/ 15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
La Rosa	-74											
Santiago									-56			
S.Miguel										-44		
S.Antonio											-28	
P.Ravina												-6
G.Ferdez.										-4		
M.Merida									-10			
AP1				+72								
AP2										+67		
AP3				+200								
AP4							+282					
Plazas parciales	-74			+272			+282		-66	19	-28	-6
Plazas Total/año	-74	-74	-74	+198	+198	+198	+480	+480	+414	+433	+405	+399

-00	Plazas de aparcamiento que se eliminan en superficie
+00	Plazas de aparcamiento de nueva creación

En el aparcamiento que se plantea ejecutar fuera del BIC El Toscal, bajo la rasante de la calle San Isidro, con acceso desde Méndez Núñez y salida hacia la Avenida de Anaga, se podrán ubicar 297 plazas, que aumentarán la oferta de aparcamiento para residentes y rotatorias.

7. GESTIÓN

7.1. Introducción a la gestión del Plan Especial de Protección de El Toscal.

Conforme previene el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 y el vigente Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística comprende todos los procesos y acciones que son precisos para materializar las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento.

La Adaptación Básica del Plan General de 1.992, vigente destina a parque urbano una gran bolsa de suelo delimitada por las calles de San Francisco Javier, Santiago, San Martín y María Mérida Pérez, remitiendo su ordenación a la redacción de un Plan Especial para el desarrollo de este sistema de espacios libres destinado a parque público. En las instrucciones de gestión se fija como objetivo la localización adecuada de suelo para la reubicación de viviendas, en un número no mayor de 45, con destino al realojo de los residentes afectados. La superficie destinada a espacio libre público en aquel documento es de 9.629 m².

El 24 de mayo de 2006 se acordó la declaración como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico a favor de El Toscal. La categorización como Conjunto Histórica supone la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. 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.

La declaración de bien de interés cultural conlleva el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela.

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

La declaración BIC de este ámbito hace que ordenaciones posteriores, tengan de partida números deficitarios en el cómputo de superficies destinadas a espacios libres públicos, así como cumplir con los estándares urbanísticos para el suelo urbano consolidado.

En este sentido, el Plan Especial de Protección del Toscal ha previsto el desarrollo del mismo mediante un sistema de gestión pública/ privada, que vele por la

adecuada ponderación de la totalidad de intereses en juego, la distribución y proporcionalidad de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del propio planeamiento, la utilización del suelo conforme al interés general y la racionalización de los recursos, además de la concertación urbanística en el logro de cumplimentar el principio de participación pública (ciudadanos y entidades) en la gestión de los recursos urbanísticos.

A tal fin, el Plan Especial propone como sistema de gestión la delimitación de Actuaciones Urbanísticas Aisladas por expropiación para la obtención del suelo preciso para las dotaciones, dos Convenios Urbanísticos para la cesión de suelo y las Obras Públicas Ordinarias para su ejecución.

7.2. Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas propuestas

Para llevar a cabo la gestión del P.E.P. se ha delimitado 14 Actuaciones Urbanísticas Aisladas (A.U.A.), que son las siguientes:

AUA-1

Actuación Urbanística Aislada cuyo objetivo es la obtención del suelo de la plaza pública mediante la firma de un Convenio Urbanístico, la creación de una parcela edificable de 4 plantas de altura máxima en su parte trasera, adosada a la edificación existente de 5 plantas con frente a la calle San Francisco Javier y la construcción de un aparcamiento bajo la rasante de la plaza de la totalidad de la propiedad, con el siguiente aprovechamiento:

Obtención del Suelo: Convenio Urbanístico

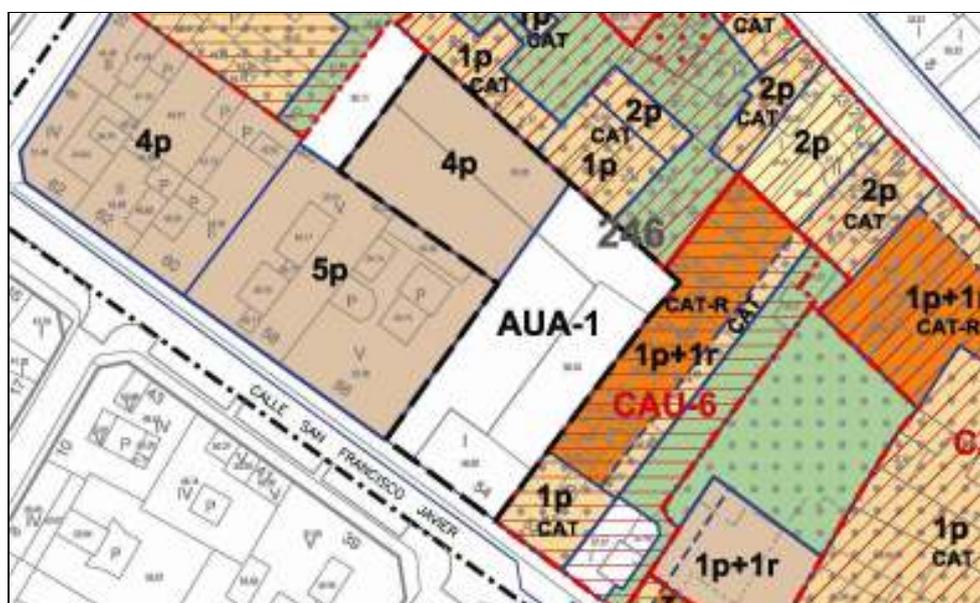
Superficie en planta: 453,02 m²

Nº de Plantas: 4

Superficie Total Construida: 1.104,56 m²c

Nº Plazas Aparcamiento: 72 Ud

Destino de las Plazas: 50% residentes, 50% rotatorias.



Esta actuación es colindante con el CAU 6 y con el CAU 3 en su parte trasera, con el que se conectará a través de un recorrido peatonal inserto en la DOT-10 prevista para la Oficina de Servicios Municipales.

Se estudiará la posibilidad de crear fachada hacia las edificaciones colindantes catalogadas, incluidas en el DOT-10 (Antigua Ciudadela), así como establecer medidas que reduzcan su impacto. Estas propuestas deberán respetar lo establecido en el Código Civil.

Además, se ha incluido en el Tomo de Normas y Ordenanzas Particulares de Edificación y Urbanización el Anexo I: Protocolo de Actuación para obras de desmonte, con el fin de garantizar la no afección a las edificaciones colindantes catalogadas.

AUA-2

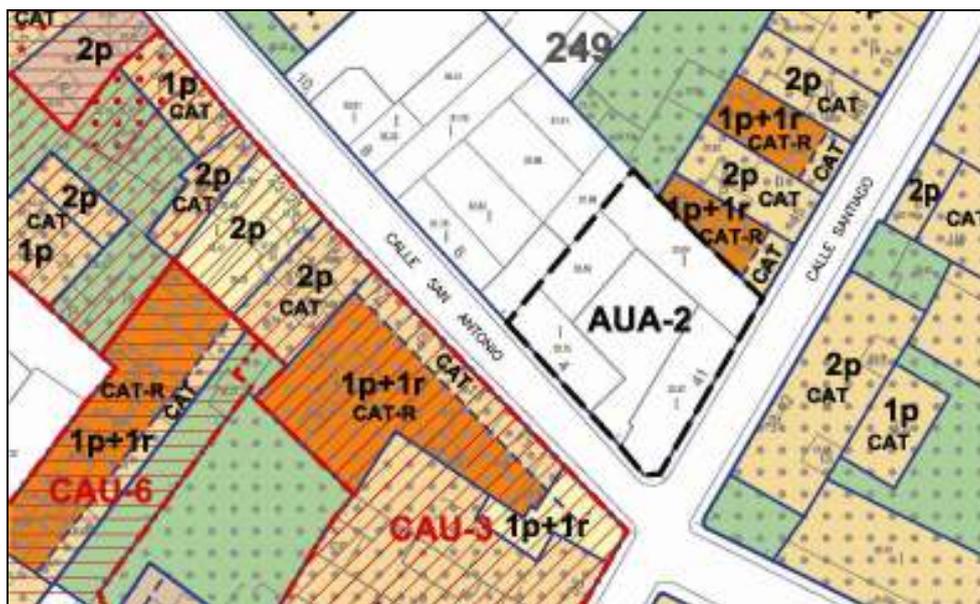
El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público-parque urbano

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
249	San Antonio	4	7801625	Privado	1.980	Solar	419,90

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-2

SUPERFICIE TOTAL: 419,90 m2	EXPROPIACIÓN
-----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	419,90	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	419,90	--
TOTAL ACTUACIÓN	419,90	--



AUA-3

El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público-parque urbano

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
249	San Antonio	6	7801626	Privado	1.900	Ruina	590,39

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-3

SUPERFICIE TOTAL: 590,37 m2	EXPROPIACIÓN
-----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	590,39	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	590,39	--
TOTAL ACTUACIÓN	590,39	--



AUA-4

El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público-parque urbano

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
249	San Antonio	s/n	7801627	E.T. ENDESA	1.940	Normal	27,27

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-4

SUPERFICIE TOTAL: 27,27 m2	EXPROPIACIÓN
----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	27,27	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	27,27	--
TOTAL ACTUACIÓN	27,27	--



AUA-5

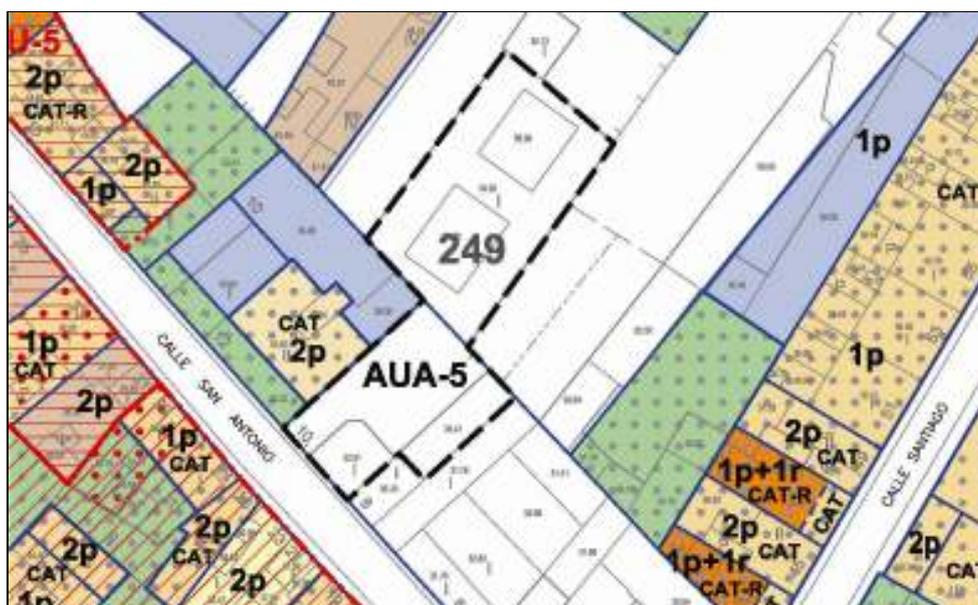
El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público-parque urbano

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
249	San Antonio	8	7801628	Privado	1.970	Normal	606,98

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-5

SUPERFICIE TOTAL: 606,98 m2	EXPROPIACIÓN
-----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	606,98	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	606,98	--
TOTAL ACTUACIÓN	606,98	--



AUA-6

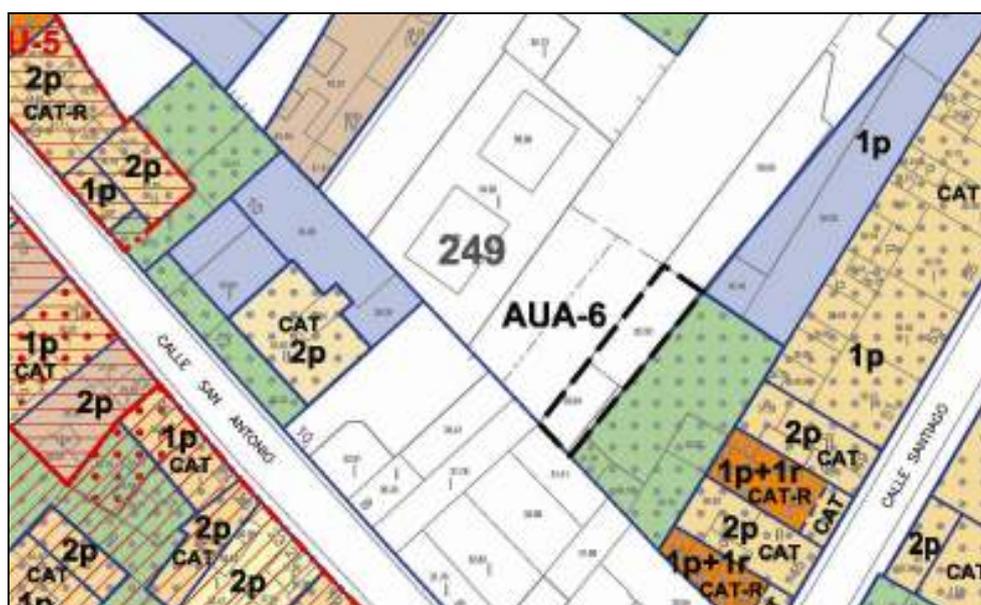
El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público-parque urbano

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
249	C/ Santiago	45	7801623	Privado	1.900	Normal	98,19

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-6

SUPERFICIE TOTAL: 128,83 m2	EXPROPIACIÓN
-----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	98,19	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	98,19	--
TOTAL ACTUACIÓN	98,19	--



AUA-7

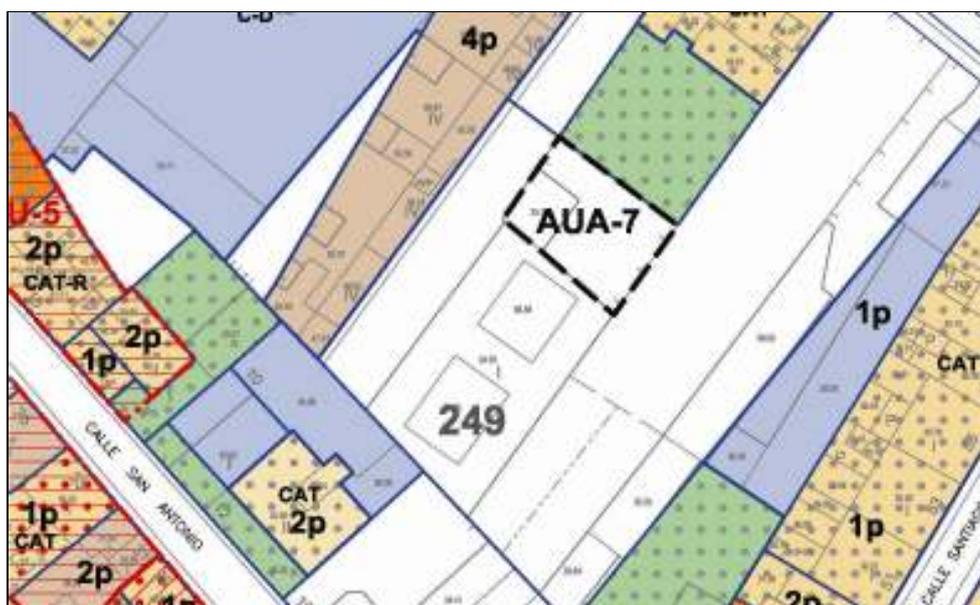
El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público-parque urbano

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
249	San Martín	49	7801611	Privado	1.900	Regular	160,16

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-7

SUPERFICIE TOTAL: 160,16 m2	EXPROPIACIÓN
-----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	160,16	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	160,16	--
TOTAL ACTUACIÓN	160,16	--



AUA-8

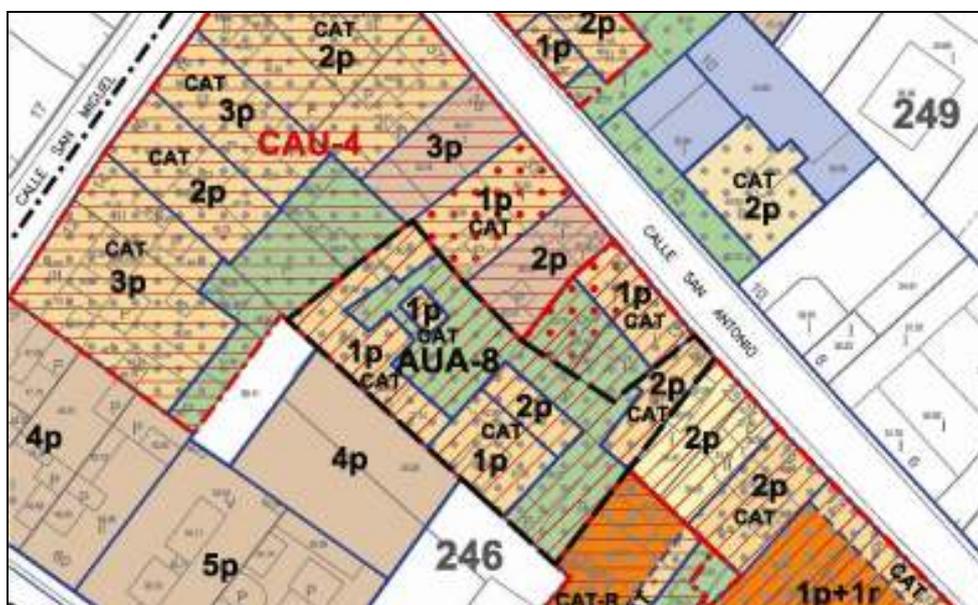
El objetivo de la presente actuación es la obtención de 2 edificaciones catalogadas (nº25 interior y la ciudadela) destinadas a complementar la dotación creada en el Teatro San Martín y los Servicios Municipales. Esta Actuación está incluida dentro del CAU-3.

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año construcc.	Estado	Superficie
246	San Antonio	25	7700315	Privado	1.932	Regular	593,00

La edificación con frente a calle San Antonio estará destinada a complementar los servicios de administración y gestión de la Dotación Municipal y al Centro de Visitantes de la antigua ciudadela situada en el interior de la parcela. La edificación Interior estará destinada a albergar las oficinas de gestión de los Planes Especiales BIC y el Centro Histórico.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-8

USO	EXPROPIACIÓN	
	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	593,00	--
Espacios Libres Públicos	--	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	593,00	--
TOTAL ACTUACIÓN	593,00	--



AUA-9

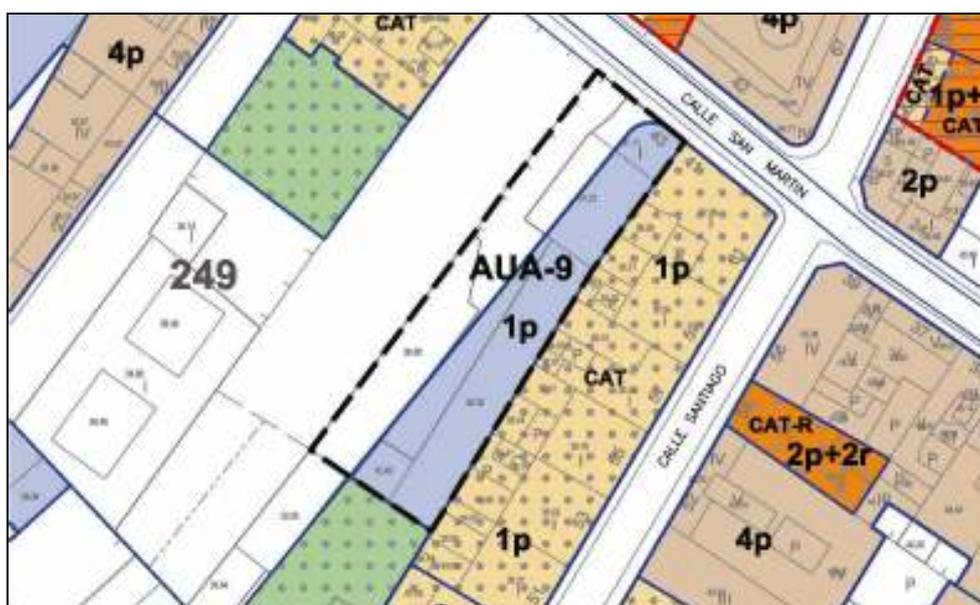
El objeto de la presente Actuación Urbanística Aislada es la obtención de suelo destinado a parque urbano y dotación.

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año construcc.	Estado	Superficie
249	C/San Martín	43	7801614	Privado	1900	Alm/Aparc.	616,83

Esta Actuación urbanística forma parte de la intervención prevista en la actuación colindante cuyo objetivo es la obtención del suelo necesario para la ejecución del Espacio Libre Público previsto (EL-4) y el DOT-11 de Servicios Complementarios, propuesta como dotación dentro del parque y que computará a efectos del 10% edificable de los espacios públicos, albergará aquellas dependencias necesarias complementarias del parque: cafetería, almacén de aperos, aseos y otros. Desde el punto de vista estético, se adosará a las traseras de las casas terreras de la Calle Santiago y se tendrá en cuenta la posible integración de la fachada del inmueble de la Calle San Martín, nº 43.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-9**SUPERFICIE TOTAL: 616,84 m2****EXPROPIACIÓN**

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Espacios Libres Públicos	616,83	--
SUBTOTAL PÚBLICO	616,83	--
TOTAL ACTUACIÓN	616,83	--



AUA-10

El objeto de la presente actuación urbanística es la obtención del suelo para la construcción del Pabellón Polideportivo y aparcamientos previsto en O.O.17.

Esta actuación está prevista por expropiación:

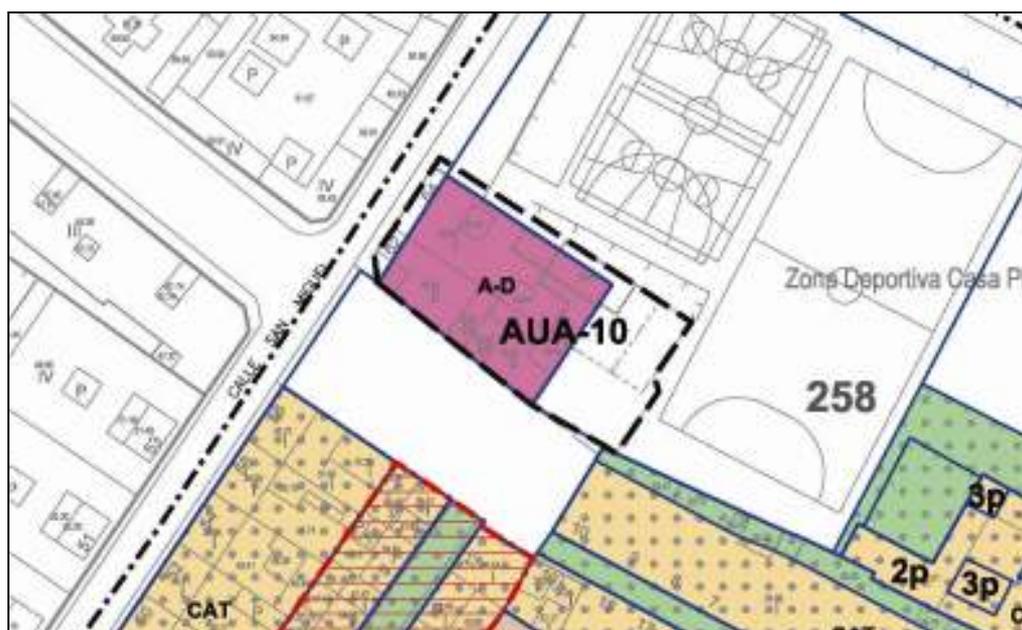
Nº Manzana	Calle	Nº Parcela	Ref. Catastral	Titularidad	Año construcción	Estado	Superficie
258	San Miguel	62	7902208	Privado	1.930	Normal	124,65
258	San Miguel	64	7902209	Privado	1.900	Ruina	145,59
258	San Miguel	s/n	7902233	Privado	1.900	Solar	171,99

El suelo obtenido, que formará parte del pabellón polideportivo a construir, albergará una edificación de una planta sobre rasante destinada a las oficinas de gestión de los aparcamientos y de las instalaciones deportivas, que conservará, integrándolo en su resultado formal final, el esquema compositivo del inmueble nº64.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-10SUPERFICIE TOTAL: 442,23 m²

EXPROPIACIÓN

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	442,23	--
Espacios Libres Públicos	--	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	442,23	--
TOTAL ACTUACIÓN	442,23	--



AUA-11

Actuación Urbanística Aislada a los efectos de obtener suelo para una dotación que complemente el dotacional creado en el Teatro San Martín y los Servicios Municipales, así como el acondicionamiento de los inmuebles de la calle San Antonio nº 27 y nº 29. Esta actuación está incluida en el CAU-3 y en el dotacional DOT-10 de Oficina de Servicios Municipales.

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
246	San Antonio	29	7700313	Privado		Normal	76,00
246	San Antonio	27	7700314	Privado	1900	Regular	73,25

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-11SUPERFICIE TOTAL: 149,25 m²

EXPROPIACIÓN

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	149,25	
Espacios Libres Públicos	--	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	149,25	--
TOTAL ACTUACIÓN	149,25	--



AUA-12

El objeto de la presente actuación es la obtención de suelo por expropiación destinado a espacio libre público a la vez dar acceso a la ciudadela existente, esta actuación está incluida en el CAU-6.

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
246	San Francisco Javier	52A	7700335	Privado	1880	Ruina	57,29

Una vez demolida la edificación existente se prevé la construcción de una pared adosada a la medianera trasera y su tratamiento como jardín vertical.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-12

SUPERFICIE TOTAL: 57,29 m2	EXPROPIACIÓN
----------------------------	--------------

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Dotaciones	--	--
Espacios Libres Públicos	57,29	--
Aparcamiento	--	--
SUBTOTAL PÚBLICO	57,29	--
TOTAL ACTUACIÓN	57,29	--



AUA-13

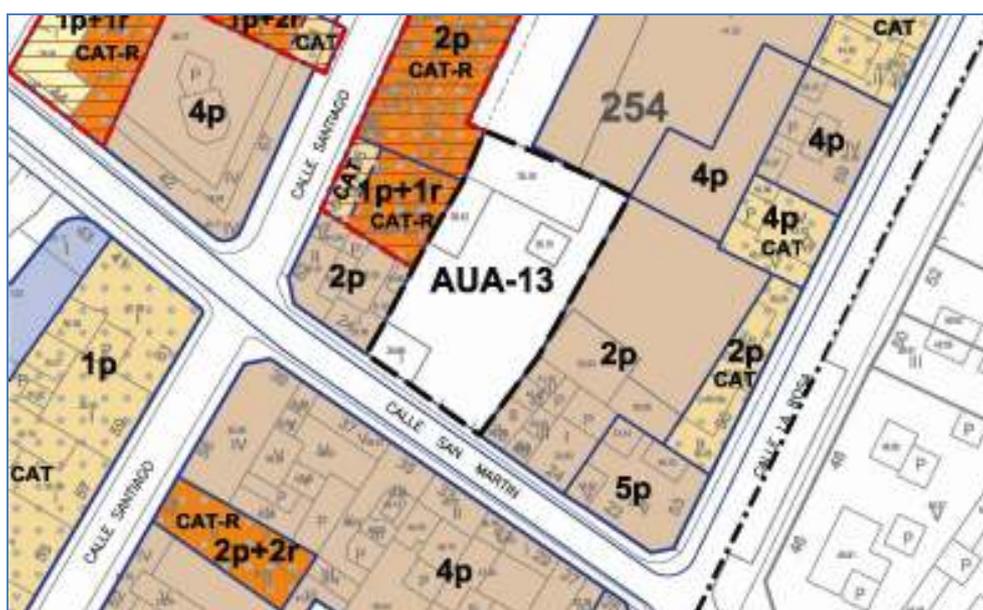
Actuación Urbanística Aislada cuyo objetivo es la obtención del suelo de la plaza pública en San Martín 24, y la construcción de un aparcamiento bajo la rasante de la plaza de titularidad pública.

Manzana	Calle	Nº	Ref. Catastral	Titularidad	Año de Construcción	Estado	Superficie
254	San Martín	28 a 32	7901023/25	Privado	--	Solar	419,83

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-13

SUPERFICIE TOTAL 419,83 m2

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m2c)
Residencial	--	--
Terciario	--	--
Espacios Libres Públicos	419,83	
SUBTOTAL PÚBLICO	419,83	
TOTAL ACTUACIÓN	419,83	--



AUA-14

Actuación Urbanística Aislada que se desarrolla en dos parcelas adyacentes mediante Convenio Urbanístico, con el fin de obtener el suelo destinado a peatonal que comunica la calle Sr. de las Tribulaciones y la plaza pública a desarrollar en la calle San Martín. Se prevé la construcción de un edificio de aparcamientos en la parcela resultante,

Se protege la fachada del inmueble con frente a C/Señor de las Tribulaciones 15, ya que se trata de un ejemplo de fachada de naturaleza fabril en lenguaje arquitectónico racionalista.

Con respecto a la parcela de la antigua ciudadela, el PEP propone ordenar una parte como espacio libre para uso como peatonal y la otra parte formando parte de la nueva edificación de tres plantas de altura sobre rasante y 5 bajo rasante con destino a aparcamientos.

El proyecto de urbanización del peatonal recogerá a modo de huellas la distribución original de la ciudadela, así como una pérgola o marquesina que refleje cómo era la volumetría. También se tendrá en cuenta la composición geométrica de la fachada de la ciudadela hacia la Calle Señor de las tribulaciones para que se realice una interpretación en la futura reja de acceso del peatonal.

Por otro lado a esta actuación da fachada trasera el CAU-8, actualmente los inmuebles generan medianería. La composición de esta nueva fachada será libre, admitiéndose la apertura de nuevas ventanas, con una dimensión mínima de 1,20 x 1,60 metros. Queda prohibida la apertura de accesos desde los inmuebles al peatonal.

Por tanto, esta actuación cuenta con el siguiente programa:

Obtención del Suelo: Convenio Urbanístico

Superficie en planta: 857,00 m²

Nº de Plantas sobre rasante: 3

Nº de Plantas bajo rasante: 5

Superficie Total Construida: 2.734,74 m²c s/rasante

Superficie Comercial: 302 m²c

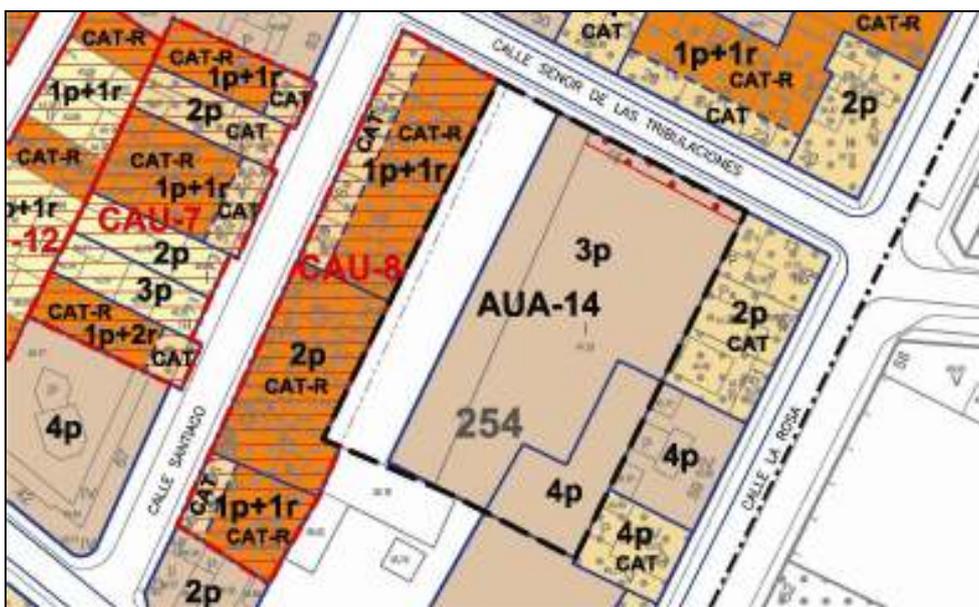
Nº Plazas Aparcamiento: 200 Ud

Destino de las Plazas: 50% residentes, 10% rotatorias.

Plazo:

- Cuatro años para el inicio de la gestión, contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial
- Cuatro años para el inicio de las obras de edificación, contados desde la terminación del plazo anterior

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA-14		
SUPERFICIE TOTAL: 1.143,73 m ²		
USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	--
Terciario	--	302
Espacios Libres Públicos	286,15	
Aparcamiento	857,17	2.432,74
SUBTOTAL PÚBLICO	286,15	
TOTAL ACTUACIÓN	1.143,32	2.734,74



7.3. Las Obras Públicas Ordinarias

Para desarrollar las previsiones del P.E.P. se ha delimitado 24 Obras Ordinarias (O.O.). Se distinguen 2 clases de O.O: unas destinadas a la urbanización, remodelación y peatonalización de los espacios libres públicos y viales, y otras destinadas a albergar edificios públicos, bien mediante la recuperación y rehabilitación de inmuebles existentes o bien mediante la ejecución de nuevas construcciones dotacionales o equipamientos para uso público. Todas estas obras ordinarias contarán, previa a la redacción del correspondiente proyecto para su ejecución, con un Plan Director en el que se recoja todos los criterios de intervención.

Hasta la Aprobación del Plan Director de Espacios Públicos, todas las obras públicas ordinarias propuestas están sujetas a autorización previa del Cabildo, según establece el art 33.4 de la LPHC, así como para los posibles concursos de ideas o ejecución que se convocaran.

A continuación, se relacionan de forma individual:

O.O.1

El objeto de la presente obra ordinaria es la Remodelación y Urbanización de la Calle de La Rosa.

En el proyecto se prevé suprimir parcialmente el aparcamiento existente ampliando las aceras y permitiendo su plantación.

Su ejecución está prevista en el primer cuatrienio, anualidad 2014/2015, con un presupuesto de 1.067.539 €.

El P.E.P. considera fundamental la remodelación de esta vía que una vez concluida, provocará la reactivación económica prevista para el barrio.

No se incluye la dotación económica de esta obra al tener en la actualidad financiación municipal.

O.O.2

Obra Ordinaria prevista para la peatonalización total de la calle Santiago dentro del ámbito del BIC.

Esta peatonalización está prevista en el primer cuatrienio 2017/2018 con un importe de 623.241€.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

En el P.E. solo se contempla la peatonalización de su ámbito no obstante el proyecto a redactar será único y su ejecución por fases.

O.O.3

Obra Ordinaria prevista para la peatonalización total de la calle San Miguel dentro del ámbito del BIC.

Esta peatonalización está prevista en el segundo cuatrienio 2019/2020, con un importe de 347.944 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

En el P.E. solo se contempla la peatonalización de su ámbito no obstante el proyecto a redactar será único y su ejecución por fases.

O.O.4

El objeto de la presente obra ordinaria es la Remodelación y Urbanización de la Calle San Francisco Javier en el ámbito del BIC.

En el proyecto se prevé suprimir parcialmente el aparcamiento existente ampliando las aceras y permitiendo su plantación.

Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2024/2025 con una dotación económica de 254.649 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

En el P.E. solo se contempla la peatonalización de su ámbito no obstante el proyecto a redactar será único y su ejecución por fases.

O.O.5

El objeto de la presente obra ordinaria es la peatonalización parcial de la Calle San Antonio. En el P.E. solo se contempla la peatonalización de su ámbito no obstante el proyecto a redactar será único y su ejecución por fases.

Su ejecución está prevista en el segundo cuatrienio, anualidad 2018/2019 con una dotación económica de 177.413 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

El P.E. considera fundamental la peatonalización de esta vía ya que el tramo comprendido entre las calles de Santiago y San Miguel formará parte del espacio público abierto con que se dotará al barrio y centro de la actuación para la revalorización del mismo.

O.O.6

El objeto de la presente obra ordinaria es la Remodelación y Urbanización de la Calle San Martín. En el P.E. solo se contempla la urbanización de su ámbito no obstante el proyecto a redactar será único y su ejecución por fases.

Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2023/2024 con una dotación económica de 163.648 €.

En el proyecto se prevé suprimir parcialmente el aparcamiento existente ampliando las aceras y permitiendo su plantación.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

O.O.7

El objeto de la presente obra ordinaria es la Remodelación y Urbanización de la Calle Señor de Las Tribulaciones. En el P.E. solo se contempla la urbanización de su ámbito no obstante el proyecto a redactar será único y su ejecución por fases.

Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2025/2026 con una dotación económica de 136.884 €.

En el proyecto se prevé suprimir parcialmente el aparcamiento existente ampliando las aceras y permitiendo su plantación.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

O.O.8

El objeto de la presente obra ordinaria es la peatonalización del Pasaje de Ravina Primero.

Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2025/2026 con una dotación económica de 45.883 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

O.O.9

El objeto de la presente obra ordinaria es la peatonalización del Pasaje de Ravina Segundo.

Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2024/2025 con una dotación económica de 45.883 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas

peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

O.O.10

El objeto de la presente obra ordinaria es la peatonalización del Pasaje de Pisaca. Su ejecución está prevista en el segundo cuatrienio, anualidad 2025/2026 con una dotación económica de 40.530 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

O.O.11

El objeto de la presente obra ordinaria es la peatonalización del Pasaje de Gaspar Fernández.

Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2024/2025 con una dotación económica de 50.471 €.

En la redacción del correspondiente proyecto se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

O.O.12

El objeto de la presente obra ordinaria es la urbanización de parte de las expropiaciones contempladas en la AUA-3, AUA-5, AUA-6, AUA-7 y AUA-9, así como la parcela municipal sita en la calle San Martín 45. También se contempla la reurbanización de la actual calle María Mérida, que tendrá una parte peatonalizada y la otra integrada en el futuro parque.

En la redacción del correspondiente proyecto del parque urbano se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales incluidas en el plan. Así mismo el proyecto contemplará la canalización de todas las instalaciones de fachada.

La dotación económica que se prevé en el estudio económico financiero para esta Obra Ordinaria de 355.706 €,

Su ejecución está prevista en el segundo cuatrienio, anualidad 2018/2019.

La redacción del proyecto del parque urbano habrá de realizarse en el primer cuatrienio.

O.O.13

La dotación económica de esta Obra Ordinaria es sólo a efectos informativos, al contar con financiación del Cabildo Insular de Tenerife, destinada a la rehabilitación de la Casa Lázaro (antes Siliuto).

La Casa Lázaro es una construcción ecléctica de principios de 1900. Como primera obra en la isla de Federico Solé (Catalán de nacimiento que vivió en Tenerife casi 2 años), con un uso proyectado de vivienda unifamiliar con la tipología de villa ajardinada muy en línea con los hoteles que la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas había comenzado a utilizar en lo que se había llamado el Barrio de los Hoteles.

La presente actuación tendrá como finalidad la reforma del inmueble denominado Casa Lázaro (Siliuto) para albergar una **CASA DE JUVENTUD**.

El programa de necesidades establecido se adaptará al Programa Insular 2001-2007 "*Red de casas de Juventud*" del Cabildo Insular de Tenerife. El proyecto de ejecución satisfará el programa de necesidades, tanto el número de dependencias como las dimensiones mínimas y dotación de estas.

Según el Plan Operativo del P.E. esta obra tiene programada su ejecución en 1 fases, en el primer cuatrienio año 2.014/2015, con una dotación económica de 951.250 €.

O.O.14

La presente obra ordinaria se propone a los efectos de la sustitución total de la actual cubierta del Teatro San Martín.

Para el Teatro San Martín se prevé la realización de un proyecto conjunto que recoja la totalidad de las obras necesarias para su profunda remodelación, así como la incorporación a esta dotación de los nuevos espacios expropiados en la calle San Antonio, destinados a la gestión del propio teatro entre otros cometidos. Debido al esfuerzo económico municipal que desde este plan especial se propone, este proyecto no se contempla en su totalidad, por lo que solamente se prevé la sustitución de la estructura metálica de la cubierta actual, así como la sustitución de su recubrimiento.

Esta obra está prevista en el segundo cuatrienio año 2019/2020 con una dotación económica de 80.000€.

O.O.15

Esta obra ordinaria se prevé a los efectos de urbanizar la parte de las expropiaciones prevista en la AUA-2, AUA-3, AUA-4 y AUA-5 hacia la calle San Antonio

En la urbanización de este espacio se tendrá en cuenta la conexión peatonal entre las dos plataformas que componen el espacio libre público una a la cota de la calle San Martín y está a la de San Antonio. También se tendrá en cuenta los accesos al Centro de Mayores (O.O.18).

La obra se encuentra prevista en el segundo cuatrienio, año 2019/2020 con una dotación económica de 234.767€.

O.O.16

Esta obra ordinaria tiene por objeto la rehabilitación y puesta en marcha de una guardería infantil con carácter público a ejecutar en la antigua ciudadela situada en la calle Señor de Las Tribulaciones nº 42/44.

La intención es reconvertir parte de las estancias antiguas en aulas y otra parte en servicios propios del uso y de administración.

Esta obra ordinaria tiene prevista su ejecución en el tercer cuatrienio, año 2022/2023 proveyendo la incorporación como espacio abierto de recreo de parte de la plaza trasera anexa, con frente a la calle San Miguel, una vez hayan finalizado las obras del Pabellón Polideportivo.

La dotación económica prevista para la rehabilitación de este espacio es de 636.462 €.

O.O.17

La presente obra ordinaria se prevé a los efectos de la construcción de un Pabellón Polideportivo en el subsuelo público del entorno de la Casa Pisaca.

El pabellón a desarrollar en el nivel -1, estará destinado a ser utilizado para el entrenamiento y competición del deporte federativo en sus distintos niveles (Baloncesto, voleibol, balonmano y fútbol sala). Dispondrá de espacios auxiliares para deportistas y de instalaciones para espectadores en número mínimo de 150. La dimensión mínima para la práctica de estos deportes será de 27x45 m., altura libre comprendida entre 7 y 8,5 metros.

En la cubierta del pabellón polideportivo, que estará situada 1 metro por encima de la rasante actual a los efectos de permitir la luz y ventilación natural en el nivel inferior, se desarrollaran al aire libre actividades deportivas complementarias.

Esta actuación está ligada a la AUA-10 cuyo suelo a obtener por expropiación habrá de anexionarse a la misma.

Por debajo del nivel -1 se desarrollará un aparcamiento robotizado y que se adjudicará por concesión administrativa.

El suelo obtenido por expropiación se anexionará a la zona deportiva en el nivel -1 y a nivel de calle estará situada una edificación de una planta con el fin de albergar la administración del complejo deportivo y los accesos y administración de los aparcamientos.

La dotación económica que se prevé en el estudio económico financiero para esta Obra Ordinaria 17 (O.O.17) es de 985.047 € y está destinada para la construcción del Pabellón Polideportivo en el nivel -1.

El proyecto de esta instalación se sacará a concurso junto con la construcción de los aparcamientos robotizados. En el caso de que el concurso de la Redacción del Proyecto de Construcción y Concesión Administrativa de la Explotación Comercial del Aparcamiento para Vehículos Automóviles quedara desierto, la urbanización de suelo expropiado, la ampliación de la plaza pública existente y la mejora y construcción de unos aseos y vestuarios para la actual zona deportiva se financiaría con cargo a esta dotación, hasta tanto en cuanto se convoque el nuevo concurso.

Su ejecución está prevista en el segundo cuatrienio, año 2020/2021.

O.O.18

El objeto de la presente obra ordinaria es la creación de un Centro de Mayores aprovechando el desnivel existente entre la O.O.15 y la O.O.12. Con esta intervención se creará una dotación que tendrá fachada hacia la calle San Antonio y que albergará el Centro de Mayores (O.O.18).

La ejecución del mismo está prevista en el segundo cuatrienio, año 2021/2022 con una dotación económica de 226.070 €.

O.O.19

El objeto de la presente Obra Ordinaria es la demolición de una habitación existente en el acceso a la ciudadela de San Francisco Javier nº52A y su urbanización. En la medianera trasera del inmueble a demoler se levantará una pared con el objeto de ubicar un jardín vertical.

La obra se encuentra prevista en el tercer cuatrienio, año 2024/2025 con una dotación económica de 8.874 €.

O.O.20

El objeto de esta Obra Ordinaria es la adecuación y puesta en funcionamiento de los inmuebles expropiados en la AUA-8 y situados en la calle San Antonio nº 25. El inmueble con fachada hacia la Calle San Antonio albergará servicios municipales complementarios a la DOT-4 Teatro San Martín y Centro de Visitantes de la ciudadela (DOT-10). El inmueble situado en el interior de la manzana albergará las oficinas de gestión de los Planes Especiales BIC y Centro Histórico.

Las obras se encuentran prevista en el segundo cuatrienio, año 2021/22 con una dotación económica de 567.320 €.

O.O.21

La presente Obra Ordinaria está destinada para la construcción de una pequeña nave en el interior de la manzana 253, sustituyendo a la que existe de propiedad municipal, a los efectos de albergar la Escuela –Taller (DOT-5)

En la actualidad el acceso es a través del inmueble nº 42 de la calle San Miguel por lo que se prevé un nuevo acceso desde el peatonal.

Esta obra está prevista en el tercer cuatrienio, año 2023/24 con una dotación económica de 195.410.

O.O.22

El objeto de la presente obra ordinaria es la expropiación y conservación del inmueble que albergará servicios municipales complementarios a la DOT-4 Teatro San Martín y Centro de Visitantes de la ciudadela DOT-10, prevista en la AUA-11.

La obra se encuentra prevista en el tercer cuatrienio, año 2024/2025 con una dotación económica de 22.788 €.

O.O.23

El objeto de la presente obra ordinaria es la urbanización de la expropiación prevista en la AUA-13. En el subsuelo de esta actuación está previsto la construcción de un aparcamiento público mediante una concesión administrativa para su ejecución y explotación.

La obra se encuentra prevista en el tercer cuatrienio, año 2025/26 con una dotación económica de 64.100 €.

La dotación económica prevista es para garantizar la urbanización de la expropiación en el caso que quedara el concurso de explotación del aparcamiento desierto.

O.O.24

El objeto de la presente obra ordinaria es la urbanización de parte de la expropiación prevista en la AUA-9.

La presente obra ordinaria forma parte de la actuación prevista en la AUA-3, AUA-5, AUA-6 y AUA-7, así como la parcela municipal sita en la calle San Martín 45.

La obra se encuentra prevista en el tercer cuatrienio, año 2020/21 con una dotación económica de 47.820 €.

O.O.25

La presente obra ordinaria tiene por objeto la construcción de una edificación de una planta prevista en la DOT-11, para albergar servicios complementarios al parque urbano.

La obra se encuentra prevista en el tercer cuatrienio, año 2023/24 con una dotación económica de 368.474 €.

8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DEL RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

La *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, tiene por objeto la regulación de la contaminación acústica para evitar y, en su caso, reducir, los daños que ésta pueda provocar en la salud humana, los bienes o el medio ambiente. Se entiende por “contaminación acústica” la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones, que impliquen molestia o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza o que causen efectos significativos en el medio ambiente. En esta ley se incorporan las previsiones básicas de la Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Con el *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental*, se completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE, y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

Este real decreto supone un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado real decreto sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

Para completar el desarrollo de la ley del Ruido se aprueba el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la Ley 37/2003; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior de determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

Además, **el artículo 5.1 del RD 1367/2007 exige que los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico incluyan una zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la ley del ruido.**

Dado que el municipio de Santa Cruz de Tenerife carece actualmente de zonificación acústica, **desde el Plan Especial de Protección de El Toscal se procede a realizar la zonificación acústica del Conjunto Histórico El Toscal.** Para ello se incluye la totalidad del ámbito dentro de un área acústica, como *“sector del territorio de uso residencial”*, conforme a los criterios de delimitación de áreas acústicas recogidos en el Anexo V del RD 1367/2007

Puesto que se trata de un área urbanizada existente, **le serán aplicables los objetivos de calidad acústica para el ruido de la tabla A del Anexo II del RD 1367/2007** (modificados posteriormente por el RD 1038/2012), que serán los siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Siendo L_d el índice de ruido día, L_e el índice de ruido tarde y L_n el índice de ruido noche. Estos valores se miden en dB.

Con fecha 27 de enero de 2009, es publicada en el BOC, Orden de 30 de diciembre de 2008 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante la cual **se aprueba el mapa estratégico de ruido para la aglomeración Santa Cruz-La Laguna**, del cual se pueden obtener **los niveles de ruido reales de El Toscal**, y que son expuestos a continuación:

Mapa de niveles sonoros $L_{DÍA}$



Mapa de niveles sonoros L_{TARDE}



Mapa de niveles sonoros L_{NOCHE}



Del análisis de estos mapas de ruido se obtienen las siguientes conclusiones:

- El nivel de ruido día ($L_{DÍA}$) y tarde (L_{TARDE}) admisible para una zona residencial existente, es de 65 dB(A), límite que es superado en varias calles, como San Francisco Javier, La Rosa y Santiago, que son las que presentan un volumen mayor de tráfico y actividad comercial.
- El nivel de ruido noche (L_{NOCHE}) supera el límite legal de los 55 dB(A) en casi la totalidad de las calles de El Toscal.

La actual legislación del ruido exige a aquellos ayuntamientos de más de 100.000 habitantes que elaboren su propio mapa estratégico de ruido, así como un plan de acción cuyos objetivos deberán ser, entre otros:

- a) Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas acústicas.
- b) Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- c) Proteger a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto contra el aumento de la contaminación acústica

En el caso de Santa Cruz de Tenerife, el Ayuntamiento está redactando el mapa estratégico de ruido, por tanto no existe un plan de acción con actuaciones concretas orientadas a solucionar los problemas de contaminación acústica existentes. Por este motivo, **el Plan Especial de Protección toma como base los mapas estratégicos de ruido del Gobierno de Canarias y plantea algunas medidas que irán en la línea de minimizar los niveles de ruido en El Toscal.** Para ello,

- Se limita el tráfico rodado de las calles interiores del barrio, con ancho reducido, y se concentra en las vías principales.
- Se elimina gran parte del aparcamiento en superficie y se crean varios aparcamientos subterráneos, que favorecerán la reducción del número de vehículos que circulan por el barrio.
- Se peatonalizan las calles Santiago, San Miguel, San Antonio y Gaspar Fernández, y se prevé un carril bici en calle Santiago que propiciará la movilidad sostenible en la ciudad.
- Se aumenta la superficie de espacios libres públicos, que podrán funcionar como zonas tranquilas a efectos de la ley del Ruido.
- Se introduce vegetación en calles y espacios libres públicos, creando corredores verdes que permitirán mejorar las condiciones ambientales y amortiguar los niveles de ruido.

9.- CONDICIONES NORMATIVAS SECTORIALES

Las Condiciones sobre Régimen y Gestión establecidos para el ámbito del Plan Especial El Toscal, serán las que se determinen en el Documento de Normas Urbanísticas y Ordenanza del propio Plan Especial. Las cuestiones no reguladas o no determinadas en dicho documento se regularán por las determinaciones del Plan General, a excepción de las que sean contenido básico y obligatorio del PEP (ART. 31 LPHC), las cuales, en caso de no quedar reguladas requieren de autorización previa del Cabildo.

Se tendrán así mismo en cuenta las condiciones específicas que se reflejan en los siguientes Documentos del Plan Especial:

- **Catálogo Arquitectónico**

Define los diversos grados de Protección y tipos de intervención posibles, según lo previsto en los artículos correspondientes de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias.

- **Anexo de Catálogo: Fichero de Conjuntos de Actuación Unitaria**

Se regulan los criterios compositivos a desarrollar en cada conjunto, conteniendo también determinaciones volumétricas para la edificación catalogada.

- **Memoria de Ordenación de Movilidad (ordenación viaria y aparcamientos)**

Establece los criterios y objetivos de la ordenación de la circulación viaria, la peatonalización y los aparcamientos, su funcionamiento genérico y capacidad.

10. INMUEBLES EN SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN O FUERA DE ORDENACIÓN.

El 6 de mayo de 2.013 se publica en el B.O.C. la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Esta ley intenta subsanar la inseguridad jurídica originada por el artículo 44.4 (ya derogado) del TRLOTENC, que equiparaba los inmuebles erigidos en pleno cumplimiento de la legalidad, pero que sobrevenidamente resultaban disconformes con una nueva ordenación, de aquellos que fueron erigidos al margen de la legalidad.

Para ello introduce un nuevo artículo, el 44-bis, al TRLOTENC, conforme al cual, *“las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que, al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, **que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:***

a) Situación legal de consolidación.

Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

De la misma manera, se entenderá que la nueva regulación resulta necesariamente incompatible, de imposible coexistencia, cuando su aplicación conlleve necesariamente la obtención del suelo en que se ubica la instalación, construcción y edificación, para su destino público o requiera de una actuación pública que impida la utilización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de consolidación.

b) Situación legal de fuera de ordenación.

Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del presente texto refundido. En el supuesto que sean legalizables, permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, de conformidad con lo dispuesto en este texto refundido.

Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubieran erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas en su lugar la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones, así como equipamientos públicos.

Como consecuencia de la declaración del barrio de El Toscal como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, se redacta un Plan Especial de Protección, que protege el conjunto y conserva sus valores ambientales y arquitectónicos, prohibiendo aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

Tras la entrada en vigor del P.E.P. habrá inmuebles que no se ajustarán a la nueva ordenación. En el anexo que incluye este P.E.P., tan sólo analizará la situación de los inmuebles disconformes con la ordenación propuesta por cambios de altura de la edificación o por un cambio de alineación. No se han contemplado otras situaciones de disconformidad con el planeamiento.

Los inmuebles incluidos en los grados de protección Integral, Ambiental o Parcial, regulados en la Ordenanza del PEP El Toscal, no podrán ser calificados como fuera de ordenación, dado que se regulan por lo previsto en las fichas de catálogo arquitectónico correspondientes.

El tipo de obras admisibles en los inmuebles en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 44-bis.2 del TRLOTENC.

11. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

11.1 Edificabilidad del BIC por Manzanas

EDIFICABILIDAD DEL P.E.P. EL TOSCAL (2014)																
	M-244	M-246	M-247	M-249	M-250	M-253	M-254	M-255	M-255 BIS	M-256	M-257	M-258	M-261	M-264	M-272	TOTAL
Sup. C. Uso Libre (m ² c)	1.655,83	6.558,60	615,26	3.765,45	4.022,60	4.344,46	1.989,10	1.054,01	936,79	1.736,04	2.601,19	1.872,33	1.437,20	1.342,85	1.846,82	35.778,53
Sup. C. Residencial (m ² c)	7.757,38	4.499,87	1.965,90	4.146,41	5.023,29	8.523,54	1.765,44	1.378,80		297,07	2.696,13	1.780,23	1.251,02		6.879,09	47.964,17
Sup. C. Terciario (m ² c)	2.295,43	1.231,73	706,44	1.128,27	1.517,04	1.940,39	481,56	512,82			878,81		625,51		1.988,39	13.306,39
Sup. C. Equipamiento (m ² c)												401,54				401,54
Sup. C. Aparcamiento (m ² c)							2.572,35									2.572,35
Sup. Total edificable Lucrativa (m ² c)	11.708,64	12.290,20	3.287,60	9.040,13	10.562,93	14.808,39	6.808,45	2.945,63	936,79	2.033,11	6.176,13	4.054,10	3.313,73	1.342,85	10.714,30	100.022,98
Sup. Suelo Dotaciones (m ² s)		853,93		2.470,86	1.826,94	273,11						3.637,77				9.062,61
Sup. Espacio Libre Público (m ² s)																8.206,77
Sup. Cubiertas Verdes uso público (m ²)																2.253,26

Superficie PEP El Tascal (Ha.) **6,8368**

Edificabilidad total (m²c / Ha) (uso libre + resid + terc + equip + apar) **14.630,09**

Edificabilidad residencial (m²c R / Ha) **7.015,59**

Edificabilidad residencial + 100% uso liberalizado destinado a residencial (m²c R / Ha) **12.248,82**

OTROS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN P.E.P. EL TOSCAL (2014)																
	M-244	M-246	M-247	M-249	M-250	M-253	M-254	M-255	M-255 BIS	M-256	M-257	M-258	M-261	M-264	M-272	TOTAL
Edificabilidad resid + uso libre (m ² c)	9.413,21	11.058,47	2.581,16	7.911,86	9.045,89	12.868,00	3.754,54	2.432,81	936,79	2.033,11	5.297,32	3.652,56	2.688,22	1.342,85	8.725,91	83.742,70
Estimación nº total viviendas	78	92	22	66	75	107	31	20	8	17	44	30	22	11	73	698
Estimación nº total habitantes	235	276	65	198	226	322	94	61	23	51	132	91	67	34	218	2.094

Estimación de nº viviendas / Ha. **102**

Estimación del nº habitantes / Ha. **306**

11.2 Edificabilidad en el Planeamiento Vigente

EDIFICABILIDAD DEL BIC EL TOSCAL CON ORDENACIÓN DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA PGOU-92																
	M-244	M-246	M-247	M-249	M-250	M-253	M-254	M-255	M-255 BIS	M-256	M-257	M-258	M-261	M-264	M-272	TOTAL
Sup. C. Uso Libre (m ² c)																0,00
Sup. C. Residencial (m ² c)	9.875,50	9.913,50	4.376,50	9.150,00	7.074,50	9.612,50	3.430,00	3.383,00	450,00	1.504,00	5.624,00	0,00	2.776,00	3.503,00	6.275,00	76.947,50
Sup. C. Terciario (m ² c)	4.034,50	3.905,50	1.900,00	2.872,00	3.960,50	6.057,50	3.284,00	1.454,00	550	1.305,00	2.825,00	0,00	1.691,00	1.475,20	5.760,00	41.074,20
Sup. C. Equipamiento (m ² c)																0,00
Sup. C. Aparcamiento (m ² c)																0,00
Sup. Total edificable Lucrativa (m ² c)	13.910,00	13.819,00	6.276,50	12.022,00	11.035,00	15.670,00	6.714,00	4.837,00	1.000,00	2.809,00	8.449,00	0,00	4.467,00	4.978,20	12.035,00	118.021,70
Sup. Suelo Dotaciones (m ² s)				1.772,00	1.514,00							5.392,00				8.678,00
Sup. Espacio Libre Público (m ² s)																9.914,00

Superficie PEP El Toscal (Ha.)	6,8368
Edificabilidad total (m ² c / Ha) (uso libre + resid + terc + equip)	17.262,71
Edificabilidad residencial (m ² c R / Ha)	11.254,90
Edificabilidad residencial + 100% uso liberalizado destinado a residencial (m ² c R / Ha)	11.254,90

11.3 Edificabilidad en la Revisión del PGO (2.003)

EDIFICABILIDAD DEL BIC EL TOSCAL CON ORDENACIÓN DE REVISIÓN PGO 2003 (documento de tramitación)																
	M-244	M-246	M-247	M-249	M-250	M-253	M-254	M-255	M-255 BIS	M-256	M-257	M-258	M-261	M-264	M-272	TOTAL
Sup. C. Uso Libre (m ² c)	1.523,32			1.295,19	2.737,23			1.143,52	1.030,78	1.913,16	1.235,74				1.886,95	12.765,89
Sup. C. Residencial (m ² c)	11.227,41	19.074,72	4.272,88	13.613,16	6.918,57	15.376,47	4.109,65	2.099,12		581,34	7.679,09	5.024,35	5.706,90	3.617,95	10.130,29	109.429,90
Sup. C. Terciario (m ² c)																0,00
Sup. C. Equipamiento(m ² c)																0,00
Sup. C. Aparcamiento (m ² c)							6.848,68									6.848,68
Sup. Total edificable Lucrativa (m ² c)	12.750,73	19.074,72	4.272,88	14.908,35	9.653,80	15.376,47	10.958,33	3.242,64	1.030,78	2.494,50	8.914,83	5.024,35	5.706,90	3.617,95	12.017,24	129.044,47
Sup. Suelo Dotaciones (m ² s)				2.074,29	1.821,00							4.107,38				8.002,67
Sup. Espacio Libre Público (m ² s)																10.757,00

Superficie PEP El Toscal (Ha.)	6,8368
Edificabilidad total (m ² c / Ha) (uso libre + resid + terc + equip)	18.874,98
Edificabilidad residencial (m ² c R / Ha)	16.006,01
Edificabilidad residencial + 100% uso liberalizado destinado a residencial (m ² c R / Ha)	17.873,24

11.4 Comparativa de Edificabilidades según Planeamiento

COMPARATIVA EDIFICABILIDAD BIC EL TOSCAL			
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN	Edificabilidad total (m ² c/Ha) (uso libre + residencial + terciario + equipamiento + aparcamiento)	Edificabilidad residencial (m ² c/Ha)	Edificabilidad residencial + uso libre (m ² c/Ha)
P.E.P. EL TOSCAL 2013	14.630,09	7.015,59	12.248,82
P.E.P. EL TOSCAL 2008 (sin aprobación inicial)	20.106,12	13.300,90	16.627,12
ADAPTACIÓN BÁSICA PGOU-92 AL DL 1/2000	18.848,98	12.379,11	12.379,11

11.5 Resumen Comparativo de Usos

Comparativa: Estado actual / AB-PGOU-92 / Revisión PGO2003 / PEP El Tossal				
	Estado actual	Adaptación Básica PGOU-92	REVISIÓN PGO 2003	Plan Especial Protección El Tossal
Superficie ámbito PEP El Tossal	6,8369 Ha			
Densidad Residencial (m ² c/Ha)	11.370	11.255 (17.263)**	16.006	7.016
Densidad Residencial + Uso Libre (m ² c/Ha)			17.873	12.249
Densidad Terciario (m ² c/Ha)	1.980	6.008		1.946
Superficie Dotaciones (m ² s)	1.532	8.678	8.003	9.063
Superficie Equipamientos (m ² c)	1.242			402
Superficie Espacios Libres Públicos (m ² s)	2.632	9.914 *	10.757	8.207
Cubiertas verdes titularidad pública (ELP)				2.254
Dotaciones, Equipamientos y ELP (m ²)	5.406	18.592	18.760	17.672 + 2.254 = 19.926

* Habrá que desconstar de la superficie total de Espacios Libres Públicos la superficie de los posibles inmuebles catalogados

** Art 7.4.4.2 AB-PGOU92: No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente

11.6 Superficie Destinada a Dotaciones y Equipamiento

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS P.E.P.			
	MANZANA	USO	SUPERFICIE SUELO (m ²)
DOT-1	250	Docente	1.514
DOT-2	250	Docente	313
DOT-3	249	Casa de la Juventud	406
DOT-4	249	Centro Municipal El Toscal	1.383
DOT-5	253	Escuela Taller	273
DOT-6	258	Guardería	727
DOT-7	258	Cultural	534
DOT-8	258	Deportivo	2.377
DOT-9	249	Centro de Mayores	343
DOT-10	248	Oficina Servicios Municipales	854
DOT-11	249	Servicios complementarios Parque Urbano	339
EQ-1	258	Cultural	402
TOTAL			9.464

11.7 Espacios Libres Públicos

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS P.E.P.		
	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)
Plaza Pública San Francisco Javier (EL-1)	248	453,02
Espacio Libre Público San Antonio (EL-3)	249	1.418,78
Espacio Libre Público M ^a Mérida Pérez (EL-4)	249	2.130,67
Peatonal de acceso a DOT-5	253	322,20
Plaza Pública San Martín (EL-5)	254	419,83
Peatonal Ciudadela Tribulaciones	254	286,15
Plaza San Miguel (EL-6)	258	383,08
Espacio Libre Público Casa Pisaca (EL-2)	258	2.793,04
TOTAL		8.206,77

11.8 Superficie de Cubiertas Verdes

CUBIERTAS VERDES P.E.P.		
	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m²)
Cubiertas verdes de titularidad pública		
Cubierta 2 (DOT-4)	249	1.383,02
Cubierta 3 (DOT-11)	249	338,69
Cubierta 8 (DOT-5)	253	273,11
Cubierta 9 (DOT-8)	258	258,44
Cubiertas verdes de titularidad privada		
Cubierta 1	246	276,14
Cubierta 4	254	366,66
Cubierta 5 (Aparcamiento)	254	857,43
Cubierta 6	253	458,92
TOTAL		4.212,41

12. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

12.1 Objeto y Contenido

Este estudio se realiza e incorpora a la Documentación del Plan Especial en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, adaptándose en cuanto a objeto y contenido a lo especificado en los mismos.

La evaluación económica que se hace tiene el grado de precisión que puede obtenerse en el nivel del Plan Especial, ya que el coste real de las obras será solo conocido con exactitud a través de los Proyectos de Urbanización que desarrollan las infraestructuras previstas en la propuesta.

12.2 Estructura y Metodología

Para la aplicación de un sistema simplificado de costes y beneficios se han llevado a cabo las valoraciones más precisas posibles a los costes de urbanización atendiendo a la estructura general:

- Costos directos de obras de urbanización
- Costos directos de las obras de edificación de dotaciones
- Costo de obtención de suelo dotacional valorado:
 - Costo de las edificaciones que han de reponerse
 - Valoración de indemnizaciones por ceses de actividades
- Aprovechamiento residencial en Operaciones Públicas
- Aprovechamiento residencial de Actuaciones Privadas

Se han calculado así los costes medios del suelo y costes totales del Ayuntamiento así como de Promoción privada a los precios del Mercado local.

El estudio que se presenta es informativo de valores de costos de las actuaciones previstas en el Plan. No se ha ido más allá porque entendemos que debe ir estrechamente vinculado al desarrollo de los mecanismos de gestión que se ultimarán una vez pasado el proceso de Información Pública.

12.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN ESPECIAL

12.3.1 Relación y Valoración de las AUA

DENOMINACION	ACTCIÓN.	ACTUACION AISLADA/ OBRA ORDINARIA	SUPERF M2	OBTENCION DEL SUELO	EJECUCION (€)	COSTE TOTAL (€)
Convenio Urbanístico	AUA-1	Obtención Plaza Pública S.FcoJavier54	453,02	Convenio	--	--
ELP San Antonio,4	AUA-2	Obtención de Espacio Libre Público	419,90	Expropiación	461.219,56	461.219,56
ELP San Antonio,6	AUA-3	Obtención de Espacio Libre Público	590,39	Expropiación	648.486,35	648.486,35
ELP San Antonio s/n	AUA-4	Obtención de Espacio Libre P. (ENDESA)	27,27	Expropiación	29.953,46	29.953,46
ELP San Antonio,8	AUA-5	Obtención de Espacio Libre Público	606,98	Expropiación	666.708,86	666.708,86
ELP Santiago, 45	AUA-6	Obtención de Espacio Libre Público	98,19	Expropiación	107.776,17	107.776,17
ELP Sam Martín,49	AUA-7	Obtención de Espacio Libre Público	160,16	Expropiación	175.920,28	175.920,28
Inmuebles c/S. Antonio	AUA-8	Obtención Inmuebles S. Antonio 25	593,00	Expropiación	651.353,18	651.353,18
Convenio Urbanístico	AUA-9	Obtención Plaza Pública S.Martín 43	616,83	Expropiación	677.050,40	677.050,40
Dotación Deportiva	AUA-10	Obtención Suelo San Miguel 62	442,23	Expropiación	485.746,91	485.746,91
ELP San Antonio 27,29	AUA-11	Obtención de Espacio Libre Público	149,25	Expropiación	163.936,69	163.936,69
ELPSan FcoJavier 52A	AUA-12	Obtención de Espacio Libre Público	57,29	Expropiación	62.927,53	62.927,53
ELP San Martín 24	AUA-13	Obtención Plaza Pública S.Martín 24	419,83	Expropiación	461.142,67	461.142,67
Convenio Urbanístico	AUA-14	Obtención Peatonal S.Tribulaciones 15	246,15	Convenio	--	--
TOTAL						4.592.222.-

12.3.2 Relación y Valoración de las O.O.

DENOMINACION	ACTCIÓN.	ACTUACION AISLADA/ OBRA ORDINARIA	SUPERF M2	SUELO EN EL MOMENTO EJECUCIÓN	EJECUCION (€)	COSTE TOTAL (€)
Remod.C/ Rosa	O.O.1	Ampliación del Acerado C/ La Rosa	6.980	Público	1.067.539	1.067.539
C/Sant-S. Marta	O.O.2	Peatonalización C/ Santiago/ S.Marta	4.075	Público	623.241	623.241
C/ San Miguel	O.O.3	Peatonalización C/ San Miguel	2.275	Público	347.944	347.944
C/ S Franc. Jav.	O.O.4	Ampliación del Acerado C/ S. Franc. Jav	1.665	Público	254.649	254.649
C/ San Antonio	O.O.5	Peatonalización C/ San Antonio	1.160	Público	177.413	177.413
C/ San Martín	O.O.6	Ampliación Acerado C/ San Martín	1.070	Público	163.648	163.648
C/ Sr. Tribulaci.	O.O.7	Ampli. Acerado C/ Sr. Las Tribulaciones	895	Público	136.884	136.884
C/ Pas. Ravin 1º	O.O.8	Peatción. del Pasaje Ravina Primero.	300	Público	45.883	45.883
C/ Pas. Rav 2º	O.O.9	Peatción. del Pasaje Ravina Segundo.	300	Público	45.883	45.883
Pasaje Pisaca	O.O.10	Peatonalización del Pasaje de Pisaca	265	Público	40.530	40.530
C/ Gasp. Fdez	O.O.11	Peatonalización de la C/ Gasp. Fernández	330	Público	50.471	50.471
Peatonal. E.P.	O.O.12	Peat. C/ María Mérida,S.Martín,SAntonio	2.069	Público	355.706	355.706
Dot. Casa Lázaro	O.O.13	Rehaz. del edificio s/proyecto redactado	1	Público	951.250	951.250
Dot. Centro El Toscal	O.O.14	Sustitución Cubierta Teatro San Martín	615,12	Público	80.000	80.000
E.L.P.C/S.Antonio	O.O.15	Urba. Parcelas C/San Antonio	1.080	Público	234.767	234.767
Dot. Guardería	O.O.16	Guardería en C/ Sr. de las Tribulaciones	553	Público	636.462	636.462
Dot. Polideport. Pisaca	O.O.17	Pabellón Polideportivo	2.377	Público	985.047	985.047
Dot. Centro Mayores	O.O.18	Centro de Mayores C/ San Antonio	370	Público	226.070	226.070
ELP SanFcoJavier 52A	O.O.19	Urbanización Espacio Libre	57,29	Público	8.874	8.874
Rehabilitación Inmueb.	O.O.20	Rehabilitación Inmuebles San Antonio 25	593,00	Público	567.320	567.320
Construí. Nave Taller	O.O.21	Constr. Nave Escue-Taller San Miguel 42	300,54	Público	195.410	195.410
ELP San Antonio 27,29	O.O.22	Urbanización Plaza C/San Antonio	149,25	Público	22.788	22.788
Plaza C/San Martín	O.O.23	Plaza en la C/ San Martín nº 30-32	419,83	Público	64.100	64.100
Ampliación ELP-OO-12	O.O.24	Ampliación Espacio Libre Público O.O.12	278,15	Público	47.820	47.820
Cons. Edif. en ELP	O.O.25	Constr.. Edificio complementario al ELP	338,68		368.474	368.474
TOTAL						5.679.384

13. VALORACIÓN DE LAS EXPROPIACIONES DE LOS INMUEBLES AFECTADOS

Relación y Valoración de las Expropiaciones

Nº Finca	Nº AUA	Manzana	Nombre Calle	Nº Inmueble	Referencia Catastral	Propiedad	Año de Construcción	Estado	Sup. Parc. M2	Edificabilidad M2c/m2s	Valor de Repercusión	Valor del suelo Estimado	5% de Afección	Valor de la Expropiación
1	AUA-8	246	San Antonio	25	7700315	Privado	1.932	Regular	593,00	1,97	530,64	620.336,36	31.016,82	651.353,18
2	AUA-9	249	C/San Martín	43	7801614	Privado	1900	Alm/Aparc.	616,83	1,97	530,64	644.809,90	32.240,50	677.050,40
3	AUA.10	258	San Miguel	62	7902208	Privado	1.930	Normal	124,65	1,97	530,64	130.396,17	6.519,81	136.915,98
4	AUA.10	258	San Miguel	64	7902209	Privado	1.900	Ruina	145,59	1,97	530,64	152.301,47	7.615,07	159.916,54
5	AUA.10	258	San Miguel	s/n	7902233	Privado	1.900	Solar	171,99	1,97	530,64	179.918,47	8.995,92	188.914,39
6	AUA-4	249	San Antonio	s/n	7801627	E.T. ENDESA	1.940	Normal	27,27	1,97	530,64	28.527,10	1.426,36	29.953,46
7	AUA-2	249	San Antonio	4	7801625	Privado	1.980	Solar	419,90	1,97	530,64	439.256,73	21.962,84	461.219,56
8	AUA-3	249	San Antonio	6	7801626	Privado	1.900	Ruina	590,39	1,97	530,64	617.606,05	30.880,30	648.486,35
9	AUA-7	249	San Martín	49	7801611	Privado	1.900	Regular	160,16	1,97	530,64	167.543,12	8.377,16	175.920,28
10	AUA-5	249	San Antonio	8	7801628	Privado	1.970	Normal	606,98	1,97	530,64	634.960,82	31.748,04	666.708,86
11	AUA-6	249	C/ Santiago	45	7801623	Privado	1.900	Normal	98,19	1,97	530,64	102.643,97	5.132,20	107.776,17
12	AUA-11	246	San Antonio	29	7700313	Privado	--	Ruina	76,00	1,97	530,64	79.503,48	3.975,17	83.478,65
13	AUA-11	246	San Antonio	27	7700314	Privado	1900	Regular	73,25	1,97	530,64	76.626,71	3.831,34	80.458,04
14	AUA-12	246	San Francisco Javier	52A	7700335	Privado	1880	Ruina	57,29	1,97	530,64	59.930,98	2.996,55	62.927,53
15	AUA-13	254	San Martín	28 a 32	7901023/25	Privado	--	Solar	419,83	1,97	530,64	439.183,50	21959,17	461.142,67
													TOTAL	4.592.222...-



DESGLOSE COSTOS EJECUCIÓN P.E. EL TOSCAL**1er. Cuatrienio****Año 2014/15**

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc. €	
O.O.1	Acerado C/La Rosa 1ªFase	1.067.539,-	1.067.539,-	
O.O.13	Reha.C.Lázaro 1ªF	951.250,-	951.250,-	2.018.789.-*

Año 2015/16

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc. €	
AUA-4	Expropiación: C/S.AntonioENDESA	29.953.-	29.953.-	
AUA-8	C/San Antonio 25	651.353.-	651.353.-	
AUA-3	C/S.Antonio 6	648.486.-	648.486.-	
AUA-6	C/Santiago 45	107.776.-	107.776.-	
AUA-11	ELPS.Antonio27	163.937.-	163.937.-	
AUA-2	C/S.Antonio 4	461.220.-	461.220.-	2.062.725.-

Año 2016/17

Actuación/Obra	Denominación	Importe €	Total Parc. €	
AUA-5	Expropiación: S.Antonio 8	666.709.-	666.709.-	
AUA-10	S.Miguel 62	485.747.-	485.747.-	
AUA-13	C/San Martín 28/32	461.142.-	461.142.-	
AUA-7	C/ San Martín 49	175.920.-	175.920.-	
AUA-12	C/SFcoJavier52A	62.928.-	62.928.-	
AUA-9	ELP C/San Martín	677.050.-	677.050.-	2.529.496,-

Año 2017/18

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc. €	
O.O.2	Peat.C/Santiago	623.241.-	623.241.-	623.241.-

* Estos importes son informativos y no forman parte del estudio económico financiero, al contar con financiación en la actualidad.

Total 1er Cuatrienio	5.215.462.-
-----------------------------	--------------------

2º Cuatrienio

Año 2018/19

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc.€	
O.O.12	Peat.ELPS.Martín/S.Antonio	355.706.-	355.706.-	
O.O.5	Peat.C/S.Antonio	177.413.-	177.413.-	533.119.-

Año 2019/20

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc.€	Total Parc.€	
O.O.14	Sustitución Cubierta Teatro S.Martín	80.000.-	80.000.-	
O.O.3	Peat. C/S. Miguel	347.944.-	347.944.-	
O.O.15	Urb Parcela Municipal	234.767.-	234.767.-	662.711.-

Año 2020/21

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc. €	
O.O.24	Ampliación ELP	47.820.-	47.820.-	
O.O.17	Pabellón Polidep.Pisaca	985.047,-	985.047,-	1.032.867.-

Año 2021/22

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc.€	Total Parc.€	
O.O.18	Dot.Centro de Mayores	226.070.-	226.070.-	
O.O.20	Rehaz.Inmueb,S.Antonio	567.320.-	567.320.-	793.390.-

Total 2º Cuatrienio	3.022.087.-
----------------------------	--------------------

3er Cuatrienio

Año 2022/23

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc.€	
O.O.16	Guarderia S.Tribulaciones	636.462.-	636.462.-	636.462.-

Año 2023/24

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc.€	Total Parc.€	
O.O.21	Cons.NaveEscue-Taller Ampliación AceradoS.Martín Const.Edif. complementaria ELP	195.410.-		
O.O.6		163.648.-		
O.O.25		368.474.-	727.532.-	727.532.-

Año 2024/25

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc.€	
O.O.9	Peat.Pasaje Ravina1º Paet.Gaspar Fdez. ELPS.FcoJavier52A Plaz S.Antonio27-29 Ampli.AceraS.FcoJavier	45.883.-		
O.O.11		50.471.-		
O.O.19		8.874.-		
O.O.22		22.788.-		
O.O.4		254.649.-	382.665.-	382.665.-

Año 2025/26

Actuación/Obra	Denominación	Importe Parc. €	Total Parc.€	
O.O.7	Ampliación AceradoS.Tribulaciones Peat.Pasaje Ravina1º Plaza C/San Martín Peat. P. Pisaca	136.884.-		
O.O.8		45.883.-	287.397.-	287.397.-
O.O.23		64.100.-		
O.O.10		40.530.-		

Total 3er Cuatrienio	2.034.056.-
-----------------------------	--------------------

RESUMEN COSTOS (€)	
1er Cuatrienio	5.215.462.-
2º Cuatrienio	3.022.087.-
3er Cuatrienio	2.034.056.-
Total	10.271.605.-

TOTAL COSTO P.E.	10.271.605.- €uros
-------------------------	---------------------------

Santa Cruz de Tenerife, noviembre de 2017

ANEXO. CONVENIOS URBANÍSTICOS

**CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO
DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-1 DE LA MANZANA 246
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE EL TOSCAL.**

En Santa Cruz de Tenerife a 22 de abril de 2013.

Ante Mí, D^a Luisa Esther del Toro Villavicencio, Secretaria Delegada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

REUNIDOS

De una parte, D. José Ángel Martín Bethencourt, mayor de edad, con domicilio profesional en la Avenida Tres de Mayo nº40, de esta capital, provisto del D.N.I.43.811.537-X

De otra parte, D^a. Manuela Espinosa Dubois, mayor de edad, vecina de La Laguna, con domicilio en la carretera General del Norte nº 176, Guamasa, provista del D.N.I. 41.762.967-G.

D^a Juana Espinosa Dubois, mayor de edad, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en la calle Calvo Sotelo nº 2, provista del DNI 41.899.725-G.

INTERVIENEN

D. José Ángel Martín Bethencourt, en calidad de Sr. Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y como Concejal del Área de Gobierno de Servicios Territoriales de la citada Corporación Local, a virtud de las atribuciones que tiene conferidas por el art. 12 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

D^a Manuela Espinosa Dubois y D^a Juana Espinosa Dubois, en su propios nombres y derechos.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen con la capacidad legal necesaria y suficiente para el otorgamiento el presente **Convenio de Cooperación Urbanística** conforme previene el art. 246 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, en relación con lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII (art. 236 y concordantes) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, y en la representación que ostentan hacen constar los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- 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 para el desarrollo y posterior cumplimiento de sus determinaciones, a instancia de la Corporación Local se ha promovido la redacción del oportuno documento para la Revisión del citado Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife.

SEGUNDO.- El documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz ha sido aprobado inicialmente por acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 11 de junio de 2004, provisionalmente el 17 de febrero de 2007 y recientemente, por acuerdo plenario de 20 de julio de 2012, elevado a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a los efectos de su aprobación definitiva parcial.

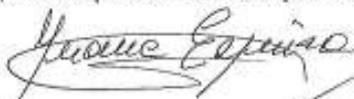
TERCERO.- El citado documento de la Revisión del Plan General, siguiendo la misma directriz en su momento señalada por el Plan General de Ordenación Urbana de 1992, remite para el ámbito del Toscal su desarrollo pormenorizado a través de un Plan Especial de Protección, adecuado al ámbito del Conjunto Histórico declarado por Decreto 2/2007, de 16 de enero de 2007, donde se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico El Toscal, situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, siendo su objeto, entre otros, establecer y delimitar actuaciones aisladas y específicas que preestableciendo la ordenación pormenorizada, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creando dotaciones urbanísticas y de equipamiento comunitario, saneando las zonas insalubres, resolviendo los problemas de circulación, estética, servicios públicos, etc...

CUARTO.- En orden al cumplimiento de los objetivos reseñados, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha promovido e impulsado la redacción del denominado "Plan Especial Protección del Toscal", que esta siendo redactado para ser elevado a la aprobación inicial de la Corporación Local interviniente para su posterior sometimiento al preceptivo trámite de información pública, bajo las determinaciones legales que le son de aplicación.

QUINTO.- El proyecto de Plan Especial de Protección de El Toscal ha delimitado varias actuaciones urbanísticas específicas, de entre las cuales se hallan la AUE-1, de la Manzana 248 que se delimita por el entorno de la calle San Francisco Javier, coincidiendo en la totalidad de su ámbito, con los terrenos propiedad de las señoras comparecientes D^a Juana y D^a Manuela Espinosa Dubois, en la representación en que intervienen.



am. Espinosa Dubois



Lo que se pretende con esta actuación privada es la obtención de suelo para la ampliación y mejoras de plaza pública y la regeneración ambiental del área a través de la ejecución de adecuados proyectos de urbanización.

SEXTO.- Esta Actuación que se delimita al objeto de llevar a cabo la renovación de la citada manzana 246, tiene por particular objeto lo siguiente:

- La regeneración ambiental del área.
- Mejora del sistema viario.
- La obtención de suelo para ampliación y mejoras de la plaza pública.
- Materialización del aprovechamiento urbanístico asignado según las condiciones que se establezcan en el fichero de ordenación detallada del Plan Especial.

SÉPTIMO.- La presente actuación se gestionará mediante el presente Convenio Urbanístico de Cooperación, conforme al art. 246 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. La ejecución de la actuación corresponderá a los propietarios del suelo incluidos en la actuación, siendo el plazo de ejecución de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial. No obstante, este plazo se fraccionará de la siguiente manera:

- a) Cuatro años para el inicio de la gestión, contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- b) Cuatro años para el inicio de las obras de edificación, contados desde la terminación del plazo anterior.

Con motivo de lo anterior, el presente Convenio se formula con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan Especial de Protección de El Toscal, y concretar la participación de la iniciativa privada en esta actuación urbanística específica de referencia. Por ello en cumplimiento de cuanto antecede, las partes se comprometen a suscribir el presente Convenio y a obligarse al cumplimiento de las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.-

D^a Manuela Espinosa Buboís y D^a Juana Espinosa Dubois, son propietarias con carácter privativo, en común y proindiviso y poseen el pleno dominio sobre la siguiente finca:

URBANA: Parcela o Solar que comprende una habitación, sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en la calle San Francisco Javier, con una extensión superficial de 821,90 m² y linda, en su primer tramo y en línea de 14 metros, con dicha calle San Francisco Javier, y en su segundo tramo, compuesto de dos líneas con el solar segregado y vendido a d. Aquilina Cruz

M. Espinosa Buboís

Henríquez, en 12,55 ms, y con la parcela o solar segregado de la finca matriz adjudicado a D^a Juana Espinosa Dubois, en 11,35 m, a la derecha entrando, en línea de 30,55 m, con propiedades de D. Jacinto Trujillo Trujillo, Don Secundino González García, D. Domingo Expósito, D. José Díaz Jiménez, D. Juan González Perdomo, D. Domingo Afonso y D. Juan Afonso, a la izquierda, en su primer tramo y en línea de 20 metros, con dicho solar segregado y vendido a D. Aquilino Cruz Henríquez, y en su segundo tramo y en línea de 15,90 m, con resto de la finca principal de que se segregó la parcela o solar de donde procede la presente, concertado en venta D. Víctor González, hoy propiedad de D. Ángel Garaboto, y por la espalda, en línea de 39,75 m, en parte con propiedad de D. Joaquín Darías Castillo y en parte con propiedad de D. Adrián Delgado García. Actualmente se encuentra destinado a aparcamiento de vehículos.

Título: Le pertenecía a la causante D^a Magdalena Dubois Verbrughenn, por habérsela adjudicado mediante escritura de disolución de comunidad de bienes, con segregación y determinación de resto, otorgada ante el Notario que fue de esta capital, D. Marcos Guimerá Peraza, el día 24 de abril de 11982, bajo el número 906 de su protocolo.

Fue objeto de adjudicación mediante escritura pública de cuaderno particional formalizado a instancia de José Domingo Gómez García, ante el Notario D. Lucas Raya Medina, con fecha de 15 de enero de 1998, al número 136 de su protocolo.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, al Libro 206, folio 27, finca 14.768, inscripción 3^a. Referencia Catastral: 7700337CS7479N0001QG.

SEGUNDA.- SEGREGACIONES Y COMPROMISOS VOLUNTARIOS DE CESION.-

De las fincas registrales anteriores se segregarán y se cederán libres de cargas, y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, las siguientes fincas:

ESPACIO LIBRE "A": Espacio libre de uso público destinado a plaza, con una superficie de cuatrocientos cincuenta y tres metros con dos centímetros cuadrados (453,02 m²), y linda: al Norte, con edificaciones preexistentes; al Sur, con calle San Francisco Javier; al Oeste, con edificaciones preexistentes y al Este, con edificaciones preexistentes.

TERCERA.- FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES.-

De las fincas registrales de origen, realizadas las cesiones anteriores, quedan unos restos de parcelas con el carácter de edificables, de aprovechamiento privativo por la propiedad. A saber:

A) **PARCELA EDIFICABLE "1":** URBANA; Solar sito en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una extensión superficial de trescientos cincuenta y tres



The block contains a large, stylized handwritten letter 'A' enclosed within a circle. Below this, there are several handwritten signatures in black ink. One signature on the left appears to read 'M. Espinosa Dubois'. Another signature in the center is more cursive and less legible. A third, larger signature on the right is also cursive and illegible.

metros con treinta centímetros cuadrados (353,30 m²), y linda: al Norte, con futuro espacio libre y edificación preexistente; al Sur, con edificaciones preexistentes; al Oeste, con futura plaza pública, hoy parte del ámbito de la AUE y al Este, con resto de finca destinada a espacio libre público A.

Los propietarios podrán materializar sobre la parcela *1* de 353,30 m² de superficie (276,14 m² edificables y 77,16 m² patio de manzana), una planta (baja) de 276,14 m² de superficie a uso comercial y el resto hasta completar la edificabilidad de 1.104,76 m²c permitida, a uso residencial.

B) ESPACIO BAJO LA RASANTE DEL "ESPACIO LIBRE A": Espacio destinado a uso privativo que albergará las plazas de aparcamiento de la nueva edificación a construir, con una superficie de cuatrocientos cincuenta y tres, con dos metros cuadrados (453,02 m²), y linda: al Norte, con edificaciones preexistentes y espacios libres; al Sur, con calle San Francisco Javier y edificación preexistente; al Oeste, con edificaciones preexistentes y al Este, con edificaciones preexistentes y con espacios libres.

Las plazas de aparcamiento se ejecutarán bajo todo el perímetro del espacio libre A. Superficie 453,02 x 4 plantas= 1.812,08 m²c/ 25 m² por plaza de aparcamiento, da un resultado de 72 plazas de aparcamiento, solo bajo rasante de la plaza.

De estas 72 plazas, un 50% se destinará para residentes y el otro 50% restante a plazas rotatorias.

Los aparcamientos de la parcela A y de la parcela 1 tendrán un único acceso por el edificio a construir, entendiéndose que la diferencia de cota entre los forjados habrá de solucionarse en el primer sótano de la parcela 1.

Además, la rasante de la plaza terminada estará situada a 1,50 metros por encima del forjado de coronación del aparcamiento a los efectos de permitir la plantación y el arbolado de la misma. El forjado de coronación habrá de tratarse de tal manera que quede garantizada la estanqueidad del mismo.

Se acompaña como anexo al presente Convenio, plano identificativo de las parcelas edificables resultantes y de los espacios libres.

CUARTA.- COMPROMISOS RELATIVOS A LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE DICHAS OBRAS.-

La legislación vigente en materia urbanística (art. 189 del Decreto 183/04, de 21 de diciembre) establece que en suelo urbano los terrenos deben de vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela adquiera la condición de solar, y en todo caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.



Am. Epura Dulo

Juan Espinosa

A tal efecto, las comparecientes D^{ña} Manuela y D^{ña} Juana Espinosa Dubois, en su propio nombre y derecho, y conforme al porcentaje de participación que cada parte interviene en la presente actuación, asumen el compromiso de ejecutar y sufragar los costos de urbanización del espacio libre "A" plaza pública.

El Proyecto de Urbanización de los espacios libres se desarrollará de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección de El Toscal, y el plazo de ejecución de la obra urbanizadora se adaptará a la programación temporal que al efecto se señale en el proyecto de urbanización correspondiente.

Se acompaña igualmente como anexo, plano identificativo de los elementos de urbanización correspondientes a este ámbito.

QUINTA.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La propiedad asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la recepción municipal y su consiguiente integración en el patrimonio municipal, previa aceptación por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de que las obras se han llevado a cabo con los criterios de calidad, durabilidad y adecuada elección del mobiliario urbano identificados en el proyecto técnico.

SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA.-

En el supuesto de que la aprobación definitiva del documento del Plan Especial Protección de El Toscal modificase sustancialmente los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico de Cooperación, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

SÉPTIMA.- PROCEDIMIENTO APROBATORIO Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Conforme dispone el art. 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, una vez negociado y suscrito el presente Convenio, ya fuere antes o durante el período de información pública del documento del Plan Especial de Protección del Toscal, pasará a formar parte necesariamente de la documentación del Plan Especial como anexo a él.

Si el presente Convenio quedare suscrito e incorporado a la documentación del Plan Especial de forma previa al trámite de información pública del Plan Especial, ello supone el cumplimiento del principio de publicidad a que se hace alusión en el art. 247.3 del Reglamento antes mencionado.

En caso contrario, deberá someterse al preceptivo trámite de información pública independiente que consagra el art. 248 del mismo Reglamento y art. 237 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, por el que se aprueba el

Man. Espinosa Dubois

A tal efecto, las comparecientes D^{ña} Manuela y D^{ña} Juana Espinosa Dubois, en su propio nombre y derecho, y conforme al porcentaje de participación que cada parte interviene en la presente actuación, asumen el compromiso de ejecutar y sufragar los costos de urbanización del espacio libre "A" plaza pública.

El Proyecto de Urbanización de los espacios libres se desarrollará de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección de El Toscal, y el plazo de ejecución de la obra urbanizadora se adaptará a la programación temporal que al efecto se señale en el proyecto de urbanización correspondiente.

Se acompaña igualmente como anexo, plano identificativo de los elementos de urbanización correspondientes a este ámbito.

QUINTA.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La propiedad asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la recepción municipal y su consiguiente integración en el patrimonio municipal, previa aceptación por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de que las obras se han llevado a cabo con los criterios de calidad, durabilidad y adecuada elección del mobiliario urbano identificados en el proyecto técnico.

SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA.-

En el supuesto de que la aprobación definitiva del documento del Plan Especial Protección de El Toscal modificase sustancialmente los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico de Cooperación, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

SÉPTIMA.- PROCEDIMIENTO APROBATORIO Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Conforme dispone el art. 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, una vez negociado y suscrito el presente Convenio, ya fuere antes o durante el período de información pública del documento del Plan Especial de Protección del Toscal, pasará a formar parte necesariamente de la documentación del Plan Especial como anexo a él.

Si el presente Convenio quedare suscrito e incorporado a la documentación del Plan Especial de forma previa al trámite de información pública del Plan Especial, ello supone el cumplimiento del principio de publicidad a que se hace alusión en el art. 247.3 del Reglamento antes mencionado.

En caso contrario, deberá someterse al preceptivo trámite de información pública independiente que consagra el art. 248 del mismo Reglamento y art. 237 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, por el que se aprueba el

Manuela Espinosa Dubois

Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, que determina la inserción de los oportunos anuncios en el Boletín Oficial correspondiente y, en al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, por término no inferior a veinte días.

El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el art. 248, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

El presente Convenio se somete, igualmente, a las prescripciones legales contenidas en el art. 29 c), art. 187.2 y 243.1.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, de 21 de diciembre.

OCTAVA .- INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PRESENTE CONVENIO.-

El presente Convenio Urbanístico de Cooperación surte los mismos efectos y tendrá, de conformidad con lo establecido en el art. 247, apartado tercero, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, de 21 de diciembre, el contenido y el alcance exigible a un instrumento de gestión urbanística, surtiendo los mismos efectos parcelatorios que el de las licencia de segregación.

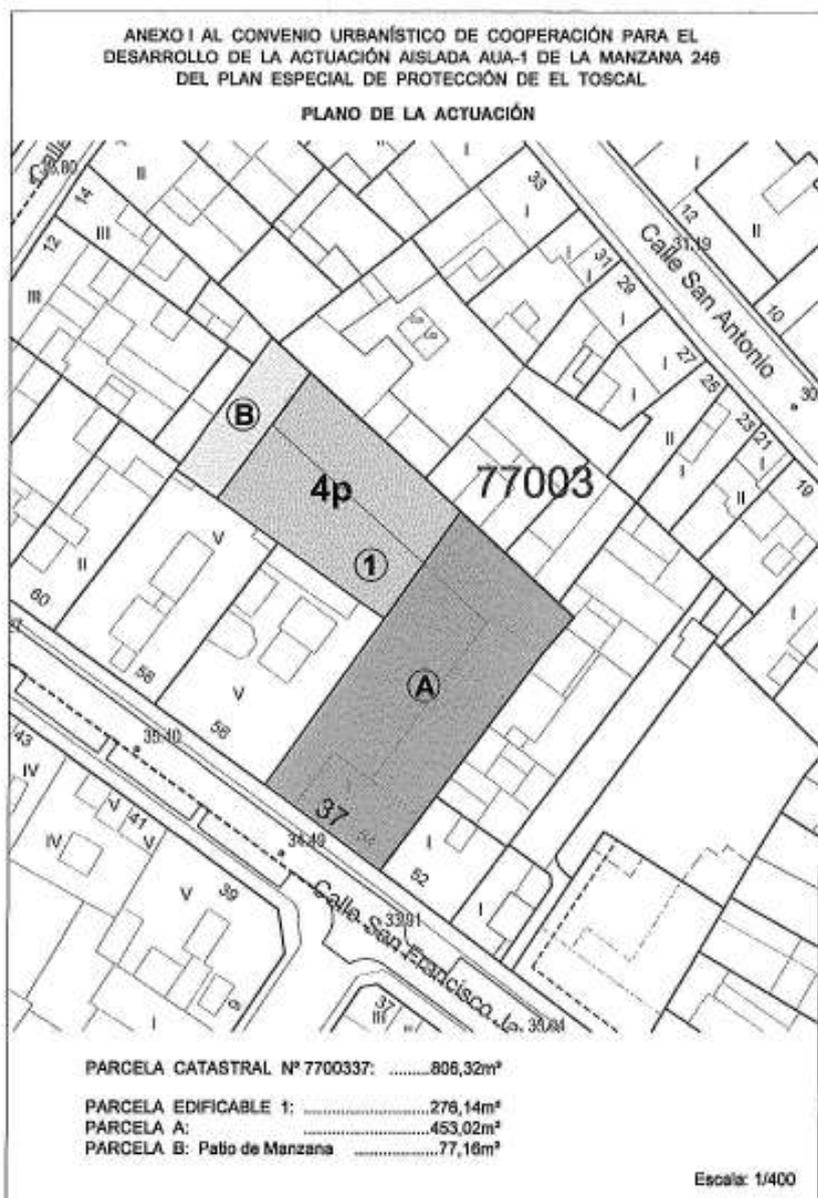
Una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Los gastos, tasas e impuestos que en su caso se generen por la tramitación del presente Convenio Urbanístico, o se deriven de la elevación a público del este documento, serán en su totalidad de cuenta y a cargo de los propietarios de los solares incluidos en la AUA-1

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la propia ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente Convenio.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-14 DE LA MANZANA 254 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE EL TOSCAL.

En Santa Cruz de Tenerife a 24 de Junio de 2013.

Ante Mí, D^a Luisa Esther del Toro Villavicencio, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

REUNIDOS

De una parte, D. José Ángel Martín Bethencourt, mayor de edad, con domicilio profesional en la Avenida Tres de Mayo nº 40, de esta capital, provisto del D.N.I. 43.811.537-X.

De otra parte, D. Francisco Álvarez Abrante, mayor de edad, vecino de La Orotava, con domicilio en la carretera General, nº 69-71, La Perdoma, CP 38315, provisto de D.N.I. 78.380.628-D.

D. Francisco Martín Rodríguez-Solis, mayor de edad, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en la Rambla de Pulido nº 75, ático, CP 38004, provisto del DNI. 43.800.932-P.

D. Enrique Martín Rodríguez-Solis, mayor de edad, vecino de La Laguna, con domicilio en la calle Antequera y Bobadilla nº 47, bajo, CP 38320, provisto del DNI. 43.800.933-D.

D^a Rafaela María Sánchez Jiménez, mayor de edad, vecina de San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en la calle Tabaiba, nº 33, La Higuera, CP 38320, provisto del DNI. 43.605.368-J.

Y D^a Belén Bonnet Cano, mayor de edad, con domicilio en la calle Cortes Paraiso VII 60, Radazul, municipio del Rosario, provista del D.N.I. 43.771.647-W.

INTERVIENEN

D. José Ángel Martín Bethencourt, en calidad de Sr. Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y como Concejal del Área de Gobierno de Servicios Territoriales de la citada Corporación Local, a virtud de las atribuciones que tiene conferidas por el art. 12 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

D. Francisco Martín Rodríguez-Solis, D. Enrique Martín Rodríguez-Solis, D^a Rafaela María Sánchez Jiménez y D. Francisco Álvarez Abrante (este último, subapoderado al efecto por D. José Manuel Martín García, mayor de edad, con domicilio en la calle Mejorana nº 95, Córdoba, CP 14012, provisto del D.N.I. 42.003.527-F, en virtud de poder especial por sustitución formalizado en

escritura pública otorgada el día 16 de abril de 2013 ante el Notario con residencia en Córdoba don Fernando Garí Munsuri, obrante al número 503 de su Protocolo), los cuatro, en nombre y representación de D^a Rosario Ofelia García Pérez, mayor de edad, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en la calle El Brezo, nº 21, La Higuerita, CP 38320, provista del D.N.I. 41.788.670-Q, en virtud de poder especial formalizado en escritura pública otorgada el día 5 de abril de 2013 ante la Notario con residencia en Santa Cruz de Tenerife doña Aránzazu Aznar Ondoño, obrante al número 1481 de su Protocolo.

D^a Belén Bonnet Cano, en nombre y representación de la entidad mercantil Bonnet Suministros y Maquinarias, S.L. con domicilio social en la calle Trasera la Mercedes, nave nº 2, Polígono Industrial Los Majuelos, 38108 y CIF: B-38044905, actuando como apoderada de la empresa, según poder notarial especial de fecha 30/1/1998, otorgado ante el notario de esta capital D. Juan Antonio Pérez Giralda.

Las partes, según intervienen, se reconocen con la capacidad legal necesaria y suficiente para el otorgamiento el presente **Convenio de Cooperación Urbanística** conforme previene el art. 246 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, en relación con lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII (art. 236 y concordantes) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, y en la representación que ostentan hacen constar los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- 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 para el desarrollo y posterior cumplimiento de sus determinaciones, a instancia de la Corporación Local se ha promovido la redacción del oportuno documento para la Revisión del citado Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife.

SEGUNDO.- El documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz ha sido aprobado inicialmente por acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 11 de junio de 2004, provisionalmente el 17 de febrero de 2007 y recientemente, por acuerdo plenario de 20 de julio de 2012, elevado a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a los efectos de su aprobación definitiva parcial.

TERCERO.- El citado documento de la Revisión del Plan General, siguiendo la misma directriz en su momento señalada por el Plan General de Ordenación Urbana de 1992, remite para el ámbito del Toscal su desarrollo pormenorizado a través de un Plan Especial de Protección, adecuado al ámbito del Conjunto Histórico declarado por Decreto 2/2007, de 16 de enero de 2007, donde se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico El Toscal, situado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, siendo su objeto, entre otros, establecer y delimitar actuaciones aisladas y específicas que, preestableciendo la ordenación pormenorizada, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creando dotaciones urbanísticas y de equipamiento comunitario, saneando las zonas insalubres, resolviendo los problemas de circulación, estética, servicios públicos, etc.,

CUARTO.- En orden al cumplimiento de los objetivos reseñados, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha promovido e impulsado la redacción del denominado "Plan Especial Protección del Toscal", que esta siendo redactado para ser elevado a la aprobación inicial de la Corporación Local interviniente, para su posterior sometimiento al preceptivo trámite de información pública, bajo las determinaciones legales que le son de aplicación.

QUINTO.- El proyecto de Plan Especial de Protección de El Toscal ha delimitado varias actuaciones urbanísticas aisladas, de entre las cuales se halla la AUA-14, de la Manzana 254 delimitada por las calle San Santiago, calle Señor de las Tribulaciones y calle La Rosa, coincidiendo en la totalidad de su ámbito, con los terrenos propiedad de D^a Rosario Ofelia García Pérez y Bonnet Suministros y Maquinaria, S.L., respectivamente representadas en este acto por las personas indicadas en el encabezamiento.

Lo que se pretende con esta actuación privada es la obtención de suelo para la ampliación y mejoras de los espacios libres públicos y la regeneración ambiental del área a través de la ejecución de adecuados proyectos de urbanización.

SEXTO.- El objeto de la presente Actuación Urbanística Aislada es la obtención de suelo destinado a peatonal y la construcción de un edificio de aparcamientos, en la parcela de edificación privada y el subsuelo. Para ello se suscribe el presente Convenio Urbanístico con los legítimos propietarios para la cesión del suelo sobre rasante del peatonal. Esta Actuación, que se delimita al objeto de llevar a cabo la renovación de la citada manzana 254, tiene por particular objeto lo siguiente:

- La regeneración ambiental del área.
- Mejora del sistema viario, preferentemente de la calle Señor de Las Tribulaciones, eliminando los aparcamientos en superficie para garantizar una correcta accesibilidad rodada.
- La obtención de suelo para ampliación y mejoras de espacios libres públicos.
- Materialización del aprovechamiento urbanístico asignado según las condiciones que se establezcan en el fichero de ordenación detallada del Plan Especial.

- Dotación de aparcamientos.

SÉPTIMO.- La presente actuación se gestionará mediante el presente Convenio Urbanístico de Cooperación, conforme al art. 246 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. La ejecución de la actuación corresponderá a los propietarios del suelo incluidos en la actuación, siendo el plazo de ejecución de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial. No obstante, este plazo se fraccionará de la siguiente manera:

- a) Cuatro años, como máximo, para el inicio de la gestión, contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- b) Cuatro años, como máximo, para el inicio de las obras de edificación, contados desde la terminación de la etapa anterior.

Con motivo de lo anterior, el presente Convenio se formula con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan Especial de Protección de El Toscal, y concretar la participación de la iniciativa privada en esta actuación urbanística específica de referencia. Por ello en cumplimiento de cuanto antecede, las partes se comprometen a suscribir el presente Convenio y a obligarse al cumplimiento de las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.-

*Bonnet, Suministros y Maquinarias, S. L. es propietaria con carácter privativo y posee el pleno dominio sobre la siguiente finca:

URBANA, que denominaremos A1: solar sito en calle Señor de Las Tribulaciones nº15, con una superficie de seiscientos setenta y cinco con setenta y dos metros cuadrados (675,72m²), que linda al Norte, calle Señor de las Tribulaciones, al Sur, con edificaciones preexistentes, al Oeste, con edificaciones preexistentes y al Este, con edificaciones preexistentes.

Título: Escritura Pública de ratificación de otra anterior otorgada por la Compañía Mercantil Bonnet Suministros y Maquinarias S.L., otorgada ante el Notario de esta capital D. Bernardo Saro Calamita, con fecha de 8 de noviembre de 2007, en Santa Cruz de Tenerife, con nº de protocolo 2877.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, al Libro 274, tomo 497, folio 182, finca número 9.755, inscripción 3ª. Referencia Catastral: 7901013CS7570S0001MD.

*D^a Rosario Ofelia García Pérez, es propietaria con carácter privativo y posee el pleno dominio sobre la siguiente finca:

URBANA, que denominaremos A2: sita en la calle Señor de las Tribulaciones, 17, con una superficie de cuatrocientos sesenta y ocho con cero un metros cuadrados 468,01m², que linda al Norte, calle Señor de las Tribulaciones, al Sur, con edificaciones preexistentes, al Oeste, con edificaciones preexistentes y al Este, con parcela A1.

Título: Adjudicación en disolución de comunidad formalizada en escritura pública otorgada el día 19 de marzo de 2007 ante el Notario que tuvo su residencia en esta Capital D. Clemente Esteban Beltrán, obrante al número 865 de su Protocolo.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, al Libro 90, folio 177, finca 5.980, inscripción 6^a. Referencia Catastral: 7901012CS7570S0001FD.

SEGUNDA.- AGRUPACIÓN-SEGREGACION Y COMPROMISOS VOLUNTARIOS DE CESION.-

De las fincas registrales anteriores denominada A1 y A2 propiedad de Bonnet Suministros y Maquinarias, S. L. y D^a Rosario Ofelia García Pérez, una vez agrupadas se segregará y se cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, libre de cargas, la siguiente finca:

ESPACIO LIBRE "B": Espacio libre de uso público destinado a peatonal, con una superficie de doscientos ochenta y seis con quince metros cuadrados (286,15 m²), y linda: al Norte, con calle Señor de las Tribulaciones, al Sur, con edificaciones preexistentes, al Oeste, con edificaciones preexistentes y al Este, con parcela de la cual se segrega.

TERCERA.- FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES.-

Asimismo, de las fincas registrales de origen, realizada la cesión anterior, quedan una parcela con el carácter de edificable y un espacio edificable bajo rasante, ambos de aprovechamiento privativo por la propiedad y cuyas respectivas superficies están supeditadas a una medición real de las fincas aportadas. A saber:

a) **PARCELA EDIFICABLE "C":** URBANA; Solar sito en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una extensión superficial de ochocientos cincuenta y siete con cincuenta y ocho metros cuadrados (857,58 m²), y linda: al Norte, calle Señor de las Tribulaciones, al Sur, con edificaciones preexistentes, al Oeste, con parcela de la cual se segrega destinada a peatonal y al Este, con edificaciones preexistentes.

*Estas superficies están supeditadas a una medición real de las fincas aportadas.

La edificación permitida en dicha parcela tendrá tres plantas sobre rasante destinadas a Edificio de Aparcamientos. Los propietarios podrán materializar sobre la parcela edificable "C", dos mil quinientos setenta y dos con setenta y cuatro metros cuadrados construidos (2.572,74 m²c). En la planta baja se permitirá destinar a uso terciario hasta un máximo de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²). La cubierta de la edificación, que será en parte ajardinada se podrá destinar también a uso terciario, por lo que se permitirá una construcción auxiliar a este uso de ciento sesenta y dos metros cuadrados (162 m²) a añadir a la ya materializada y ubicada en el interior de la edificación, adosada a las medianeras traseras de la edificación hacia calle de La Rosa.

B) ESPACIO EDIFICABLE BAJO LA RASANTE DE LAS PARCELAS "B" Y "C": Espacio destinado a uso privativo que albergará las plazas de aparcamiento de la nueva edificación a construir, con una superficie de mil ciento cuarenta metros cuadrados (1.140m²) y linda: al Norte, con calle Señor de las Tribulaciones, al Sur, con edificaciones preexistentes, al Oeste, con edificaciones preexistentes y al Este, con edificaciones preexistentes.

Las plazas de aparcamiento se ejecutarán bajo todo el perímetro de la parcela edificable "B" y "C", destinándose las mismas, al menos a su venta en un 50% a residentes (por disponer de domicilio o trabajo en las zonas de influencia) y al menos un 10% a uso rotatorio. Se ejecutarán como máximo cinco plantas de aparcamientos bajo rasante, que albergarán, sumadas a las que resulten en la edificación sobre rasante de la parcela "C", al menos 200 plazas, con una superficie total construida bajo rasante de cinco mil setecientos metros cuadrados construidos (5.700 m²c).

En el caso de que, transcurridos cinco años desde la finalización y puesta al uso del aparcamiento, no se cubrieran las previsiones y expectativas de rentabilidad demostrable del mismo, se podría destinar la edificabilidad consolidada sobre rasante a uso terciario, siempre y cuando se garanticen las plazas de aparcamiento objeto del presente convenio.

Se acompaña como anexo al presente Convenio, plano identificativo de las parcelas edificables resultantes y de los espacios libres.

CUARTA.- COMPROMISOS RELATIVOS A LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE DICHAS OBRAS.-

La legislación vigente en materia urbanística (art. 189 del Decreto 183/04, de 21 de diciembre) establece que en suelo urbano los terrenos deben de vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela adquiera la condición de solar, y en todo caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.

A tal efecto, Bonnet, Suministros y Maquinarias, S. L. y D^a Rosario Ofelia García Pérez, a través de quienes respectivamente les representan en este

acto, y conforme al porcentaje de participación que cada parte interviene en la presente actuación, asumen el compromiso de ejecutar y sufragar los costos de urbanización del espacio libre del peatonal (espacio libre "B").

El Proyecto de Urbanización del espacio libre se desarrollará de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección de El Toscal, y el plazo de ejecución de la obra urbanizadora se adaptará a la programación temporal que al efecto se señale en el proyecto de urbanización correspondiente. Los costos máximos de ejecución de esta urbanización no superarán los precios establecidos por el mercado, fijado en función de la base de datos del CIEC (Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción), en el año de su realización.

QUINTA.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La propiedad asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la recepción municipal y su consiguiente integración en el patrimonio municipal, previa aceptación por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de que las obras se han llevado a cabo con los criterios de calidad, durabilidad y adecuada elección del mobiliario urbano identificados en el proyecto técnico.

SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA.-

En el supuesto de que la aprobación definitiva del documento del Plan Especial Protección de El Toscal modificase sustancialmente los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico de Cooperación, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

SÉPTIMA.- PROCEDIMIENTO APROBATORIO Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Conforme dispone el art. 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, una vez negociado y suscrito el presente Convenio, ya fuere antes o durante el período de información pública del documento del Plan Especial de Protección del Toscal, pasará a formar parte necesariamente de la documentación del Plan Especial como anexo a él.

El presente Convenio deberá quedar suscrito e incorporado a la documentación del Plan Especial de forma previa al trámite de información pública del Plan Especial, ello supone el cumplimiento del principio de publicidad a que se hace alusión en el art. 247.3 del Reglamento antes mencionado.

En caso contrario, deberá someterse al preceptivo trámite de información pública independiente que consagra el art. 248 del mismo Reglamento y art. 237 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, que determina la inserción de los oportunos anuncios

en el Boletín Oficial correspondiente y, en al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, por término no inferior a veinte días.

El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el art. 248, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

El presente Convenio se somete, igualmente, a las prescripciones legales contenidas en el art. 29 c), art. 187.2 y 243.1.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, de 21 de diciembre.

OCTAVA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PRESENTE CONVENIO.-

El presente Convenio Urbanístico de Cooperación surte los mismos efectos y tendrá, de conformidad con lo establecido en el art. 247, apartado tercero, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, de 21 de diciembre, el contenido y el alcance exigible a un Instrumento de gestión urbanística, surtiendo los mismos efectos parcelatorios que el de las licencias de segregación.

Una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

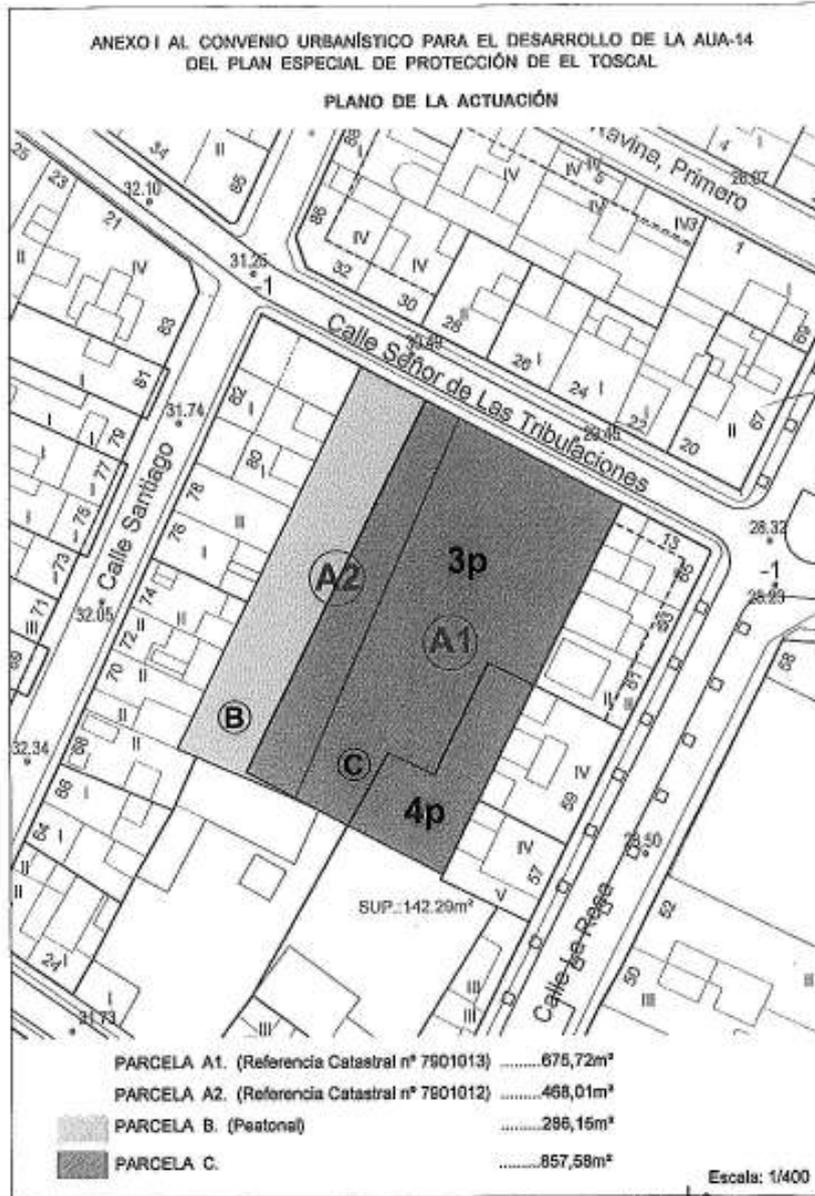
Los gastos, tasas e impuestos que en su caso se generen por la tramitación del presente Convenio Urbanístico, o se deriven de la elevación a público del este documento, serán en su totalidad de cuenta y a cargo de Bonnet, Suministros y Maquinarias, S.L. y D^a Rosario Ofelia García Pérez, propietarias de los solares incluidos en la AUA-14.

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la propia ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente Convenio.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

The bottom of the document features several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a signature that appears to be 'Bonnet'. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'R. Ofelia'. To the right of this, there is a smaller, circular stamp or signature. Further to the right, there is another large, stylized signature. The signatures are written in black ink on a white background.

ANEXO I



Handwritten signatures and stamps, including a large signature that appears to read 'Rizuel' and other illegible scribbles.