

**EL ILMO. SR. DON JAVIER RIVERO RODRIGUEZ CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.**

**CERTIFICA:** Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de enero de 2025 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**4.- PROPUESTA DEL CONSEJO RECTOR DEL ORGANISMO AUTÓNOMO GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO RELATIVA A APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DOT-8, OBRA ORDINARIA O.O.17 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE EL TOSCAL, PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.**

Vista la siguiente propuesta del Consejo Rector del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, de la que da traslado a la Junta de Gobierno la Secretaría Delegada del Organismo Autónomo en el ejercicio de la función de fe pública de los actos y acuerdos de los órganos unipersonales y las demás funciones de fe pública en el ámbito del citado Organismo Autónomo:

#### “ANTECEDENTES DE HECHO

**ÚNICO.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión extraordinaria de fecha 27 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“2.EXPEDIENTE RELATIVO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DOT-8, OBRA ORDINARIA O.O.17 DEL PEP EL TOSCAL, PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, A LOS EFECTOS DE ADOPTAR ACUERDO RELATIVO A SU APROBACIÓN INICIAL. EXPEDIENTE 2024/1558.

Visto el expediente 2024001558 relativo a ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DOT-8, OBRA ORDINARIA O.O.17 DEL PEP EL TOSCAL, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que se tramita para su aprobación inicial en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, son de apreciar los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha 23 de diciembre de 2022 fue aprobado definitivamente mediante acuerdo el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal (en adelante, PEP El Toscal).

Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 31, de 14 de febrero de 2023 y la



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

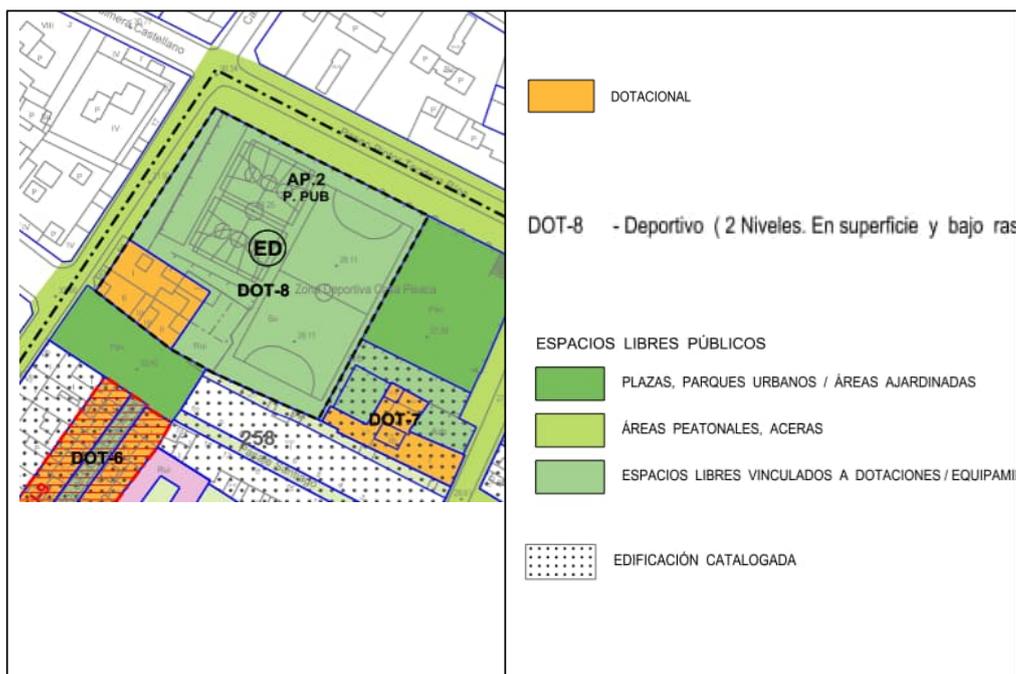
1/14

<b>Firmado por:</b> GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/14 -	

documentación de carácter normativo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 19, de 13 de febrero de 2023.

En el ámbito del BIC resultan también de aplicación las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento general vigente en el municipio que, en la actualidad, se contiene en el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05), aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30-11-05. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10-2-06. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del PGOU-05 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1-3-06, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15-2-07.

SEGUNDO.- De conformidad con el PEP El Toscal, concretamente en la manzana nº258, en el entorno de la Casa Pisaca se delimita la parcela correspondiente a la DOT-8 "Plaza/Parque con dotación bajo rasante", con uso deportivo, tal como se refleja en el recorte del plano de usos pormenorizados:



En este ámbito, el PEP delimita la obra ordinaria O.O.17 Esta actuación se delimita a los efectos de la construcción de un pabellón polideportivo y un aparcamiento en el subsuelo público del entorno de la Casa Pisaca. La ficha de la O.O.17 contiene las características de la actuación y las instrucciones para su desarrollo. Se adjunta recorte de plano del PEP con la delimitación de la



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

<b>Firmado por:</b>	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 2/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45	

O.O.17.



Así, en la ficha de la obra ordinaria de la O.O.17, el PEP establece expresamente que el desarrollo de esta actuación queda sujeto a la tramitación previa de un Estudio de Detalle que deberá ser informado por el Cabildo Insular durante su tramitación, con las siguientes determinaciones:

	<p>Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <a href="https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion">https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion</a></p>
---	---

3/14

Firmado por:	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
<p>Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF          Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a> .</p>			
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 3/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45	

### CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

#### 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 2024.

El desarrollo de esta actuación queda sujeto a la tramitación previa de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Cabildo Insular durante su tramitación

TERCERO.- En fecha 26 de febrero de 2024, tiene entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo (R.E. 2248/2024) propuesta de Estudio de Detalle en relación con el desarrollo de un pabellón polideportivo y un aparcamiento público en el entorno de la "Casa Pisaca. La documentación la presenta el Servicio de Proyectos Urbanos, Infraestructura y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- En fecha 27 de mayo de 2024 se emite informe por el Servicio de Planeamiento y Gestión acerca de la propuesta de Estudio de Detalle presentada, requiriendo la subsanación y/o justificación de determinadas cuestiones relativas a:

- La delimitación del ámbito del Estudio de Detalle, debiendo excluirse el suelo que no



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

4/14

Firmado por:	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 4/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45	

- se circunscribe a la delimitación de la DOT-8.
- Los planos de ordenación de planta (desde el 1 hasta el 5) se deberían simplificar para distinguir únicamente los volúmenes correspondientes a uso polideportivo, a uso centro socio deportivo y al aparcamiento.
  - En coherencia con lo anterior, en los planos de ordenación se debe simplificar también la leyenda para eliminar el desglose de usos concretos. Además, dicha leyenda no puede denominarse como de usos pormenorizados por confundirse ese término con los usos pormenorizados del PEP (esto es, con la calificación urbanística del suelo).
  - Como rasante actual del espacio libre habría que considerar la que tienen las instalaciones deportivas existentes en la zona en la que se va a disponer el pabellón. Dicha rasante es aproximadamente de 28,20 metros.  
Sin embargo, se observa que en la propuesta se ha considerado como rasante actual la existente en el cruce de la calle San Miguel con el paseo Pintor Teodoro Ríos. En la solución propuesta el espacio libre de cubierta se dispone a una cota de 31,40 en una parte y a cota 33,40 en otra. En los dos casos la cubierta del pabellón estaría a más de 1 metro de la rasante actual del espacio libre.
  - El PEP ha previsto expresamente un volumen con frente a la calle San Miguel para los accesos verticales. Este volumen se dispone en un lateral con un impacto visual reducido. Sin embargo, en la propuesta se sustituye por dos volúmenes situados en zonas centrales de la parcela DOT-8, con mayor impacto visual y con una altura relevante que se desvía sustancialmente de las previsiones del PEP.
  - No se identifican las alineaciones del volumen dotacional a disponer con frente a la calle San Miguel (administración del complejo deportivo y accesos y administración de los aparcamientos).
  - Las alineaciones de la parcela DOT-8 hacia la casa Pisaca y hacia el espacio libre EL-2 (plaza) no se ajustan a las señaladas en el informe de Alineaciones y Rasantes emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión.
  - En cuanto a contenidos recogidos para el futuro proyecto de urbanización y edificación, a los efectos de garantizar su consideración en los futuros Proyectos sería conveniente que esta regulación se recogiera en un documento específico en vez de en dos apartados de la Memoria.
  - El PEP contiene unas Ordenanzas particulares de edificación y urbanización de aplicación en el Conjunto Histórico. Se observa que en los mencionados apartados 7 y 8 de la Memoria de ordenación se regulan algunas cuestiones que también se recogen en las Ordenanzas del PEP (rótulos, vegetación, pavimentación, etc.). Pues bien, en la regulación propuesta se debe señalar de forma expresa la prevalencia de la regulación del PEP.
  - Además, se debe revisar el contenido para eliminar aquellas regulaciones que sólo son aplicables a espacios exteriores al ámbito que debe tener el Estudio de Detalle (espacios libres de la casa Pisaca, arbolado de los espacios libres EL-2 y EL-6, etc.).



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15703750610566665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

5/14

<b>Firmado por:</b>	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	<b>Fecha:</b> 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 5/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45	

- La propuesta el aparcamiento se extiende al espacio libre colindante EL-2 e incluso ocupa parte de la parcela vinculada al edificio protegido de la casa Pisaca. Por lo tanto, deben corregirse estas cuestiones.
- En relación con el aparcamiento se observa también que se dispone una rampa de acceso de vehículos ocupando una parte de la parcela DOT-8, en la esquina de la calle San Miguel con el paseo Pintor Teodoro Ríos. La disposición del acceso en esta zona desvirtúa el uso previsto por el PEP para esta superficie. Además, hay que considerar que el PEP prevé un aparcamiento de tipo robotizado con acceso por un edificio específico previsto con esa finalidad en la calle San Miguel (parcela A-D de la AUA-10). Por lo tanto, sería necesario revisar estas cuestiones.
- El Estudio de Detalle debe garantizar la perfecta adecuación de la edificación a la morfología urbana del entorno en el que se ubica. En relación con esta cuestión cobra especial importancia el Análisis de integración paisajística que se debe elaborar para cumplimentar lo previsto en el art. 140.3 de la LSENPC. Pues bien, aunque la Memoria incluye en su apartado 9 “Análisis volumétrico” una serie de infografías de la implantación de la solución propuesta en su entorno, se estima que dicho apartado no tiene el alcance y contenido suficiente para ser considerado como un Análisis de integración paisajística.
- En las secciones y alzados de los planos de ordenación hay que eliminar la representación de fachadas permeables y mallas con el objeto de poder definir y apreciar de forma más clara los volúmenes. La disposición de dichos elementos corresponde a los futuros Proyectos. Sin embargo, dichas fachadas permeables y mallas si es procedente considerarlas en el Análisis de integración paisajística.
- La solución aportada para esta superficie se destina casi en su totalidad a un campo de fútbol sala y una cancha de baloncesto. No se han previsto elementos ajardinados, áreas de estancia y paseo, ni arbolado. En este sentido la solución adoptada desvirtúa el espacio libre del PEP ya que se correspondería más bien con una parcela con calificación deportiva.

QUINTO.- En fecha 22 de agosto de 2024, se recibe por R.E. 10373/2024, nueva documentación relativa al Estudio de Detalle.

A raíz de dicha presentación, se produce reunión entre los técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del Servicio de Infraestructuras, Proyectos Urbanos y Obras del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

SEXTO.- En fecha 30 de octubre de 2024 se presenta (R.E. 13756/2024) ESTUDIO DE DETALLE actualizado del “Pabellón Deportivo, Aparcamiento y Espacio Libre en Cubierta Pisaca”, actualización que resulta de las observaciones puestas de manifiesto por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo en reunión mantenida el 29/10/2024, a los efectos de que sea informado en el ámbito de sus competencias.

En el oficio de remisión se expone expresamente que dicho estudio de detalle sustituye al remitido el 21 de agosto de 2024.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15703750610566665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

6/14

<b>Firmado por:</b>	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	<b>Fecha:</b> 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45 - 6/14 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45			

SÉPTIMO.- En fecha 16 de diciembre de 2024 se emite informe técnico por parte del servicio de Planeamiento y Gestión acerca de la documentación técnica presentada en fecha 30 de octubre de 2024 por el Servicio de Infraestructuras, Proyectos Urbanos y Obras del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, concluyendo:

*“a). La propuesta de Estudio de Detalle presentada al 30-10-24 ha subsanado o justificado las observaciones que se recogían en el anterior informe técnico de este Servicio.*

*b). Desde un punto de vista técnico la propuesta de Estudio de Detalle presentada al 30-10-24 cumple los objetivos que el PEP señala para este instrumento. Además, la propuesta contiene la documentación preceptiva y necesaria para justificar la solución adoptada.*

*c). En todo caso, según establece los arts. 26 y 71 de la Normativa del PEP, el documento ha de ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular con carácter previo a su aprobación.*

*d). Se advierte que, con independencia del planeamiento de aplicación, las posibles actuaciones a desarrollar en el ámbito del BIC deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias y resto de normativa sectorial en materia de patrimonio.”*

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El apartado a) del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, LBRL), atribuye a los municipios, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, la competencia de urbanismo, que comprende, entre otras, las siguientes materias: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

II.- La legislación de la Comunidad Autónoma de Canarias en la materia está constituida fundamentalmente por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) y por el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en adelante, RPC.

III.- En virtud de la potestad de autoorganización reconocida a los municipios, como entidades locales territoriales que son, en el artículo 4.1 de la LBRL, en relación con el artículo 3 de dicho texto legal, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 bis de la LBRL, y en la legislación territorial y urbanística de aplicación, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

7/14

Firmado por:	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha:	05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF				
Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>				
Fecha de sellado electrónico:	05-02-2025 10:09:45	- 7/14 -	Fecha de emisión de esta copia:	05-02-2025 10:09:45

Tenerife atribuyó, en régimen de descentralización funcional, el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local “Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife”.

IV.- El artículo 134 de la LSENPC establece que los estudios de detalle son instrumentos que complementan la ordenación urbanística, estando excluidos, por su escasa dimensión e impacto, del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, tal y como establece expresamente el artículo 150.4 de la LSENPC.

En cualquier caso, y de acuerdo con los artículos 9 y 83 de la LSENPC, los estudios de detalle quedan sometidos a los principios de jerarquía, competencia y especialidad que informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística.

V.- De acuerdo con el artículo 150.1 de la LSENPC, *“Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética”.*

Asimismo, y a tenor del número 2 del referido artículo, *“podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada”.*

VI.- Las limitaciones de los estudios de detalle vienen fijadas en el artículo 150.3 de la LSENPC, según el cual no podrán:

- Mo  
dificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- Incr  
mentar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- Sup  
rimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

VII.- Por lo que respecta a su elaboración y aprobación, el artículo 150.4 de la LSENPC remite a lo dispuesto en el artículo 147 para los planes parciales y especiales, según corresponda en función del objeto del estudio de detalle.

En el presente caso, y según dispone el epígrafe 4 del estudio de detalle formulado, su objeto es *“determinar las envolventes de la volumetría que se desarrollará en la parcela municipal, así como la justificación de las alineaciones y rasantes en cada una de las plantas y de la volumetría propuesta”.*

#### VIII.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Normativa del PEP El Toscal, *“Los edificios de nueva planta, destinados a usos dotacionales, serán considerados como edificios singulares, y como tales tendrán un tratamiento diferenciado en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación se refiere. La volumetría será acorde con las necesidades del uso previsto y habrá de garantizar la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se*

	Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <a href="https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion">https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion</a>
---	--

8/14

Firmado por:	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha:	05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>				
Fecha de sellado electrónico:	05-02-2025 10:09:45	- 8/14 -	Fecha de emisión de esta copia:	

*ubica, para lo que se tramitará un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular con carácter previo a su aprobación”*

Por tanto, es objeto de este Estudio de Detalle el desarrollo de las determinaciones contenidas en la ficha de la actuación de la obra ordinaria O.O.17, para la parcela denominada DOT-8 PEP, a los efectos de la construcción de un pabellón polideportivo y un aparcamiento en el subsuelo público del entorno de la Casa Pisaca.

#### IX.-CONTENIDO DOCUMENTAL

En cuanto al contenido documental de los estudios de detalles, en virtud del artículo 140.3 de la LSENPC, deben contener memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación; mientras que, de acuerdo con el número 4 del citado precepto legal, deben contener un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

En este sentido, en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 16 de diciembre de 2024 obrante en el expediente administrativo se hace constar expresamente que el Estudio de Detalle presentado el 30 de octubre de 2024 está formado por único archivo digital, formato pdf, con 89 páginas, que contiene:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Planos: 8 planos de información y 10 de ordenación.

#### Planos de Información

- PI01 - Situación y Emplazamiento.
- PI02 - Planeamiento Plan Especial El Toscal.
- PI03 - Dotaciones y Espacios Libres Plan Especial El Toscal.
- PI04 - Movilidad, Circulación y Parcelario Plan Especial El Toscal.
- PI05 - Vegetación Plan Especial El Toscal.
- PI06 - Accesibilidad Entorno Plan Especial El Toscal.
- PI07 - Levantamiento Topográfico, alineaciones, rasantes, viales y accesos.
- PI08 - Alineaciones y Rasantes.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15703750610566665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

9/14

<b>Firmado por:</b> GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a> .		
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 9/14 -	

Planos de Ordenación

PO01 - Ordenación - Planta de Cubierta, alineaciones, rasantes, viales y accesos.

PO02 - Propuesta - Planta de Conjunto - Cubiertas.

PO03 - Ordenación – Planta Baja nivel +27.40, alineaciones, rasantes viales y accesos.

PO04 - Ordenación – Planta sótano -1 nivel +24.40 +22.40 alineaciones, rasantes.

PO05 - Ordenación – Planta sótano -2 y -3 alineaciones, rasantes.

PO06 - Ordenación - Planta sótano -4 nivel +15.40 +13.40 alineaciones, rasantes.

PO07 - Ordenación - Secciones AA-BB alineaciones, rasantes.

PO08 - Ordenación – Secciones CC-DD alineaciones, rasantes, viales y accesos.

PO09 - Propuesta – Infografías.

PO10 - Propuesta – Infografías.

- Documento 3: Consideraciones sobre la regulación de aspectos relacionados con la urbanización y la edificación.

El documento está firmado electrónicamente el 29 de octubre de 2024 por su redactor que es el arquitecto municipal D. José Angel Afonso Tosco.

Por tanto, contiene la documentación preceptiva para su tramitación.

X.- A tenor del artículo 147 del LSENPC y artículos 85 y 86 del RPC, los estudios de detalle podrán ser elaborados y propuestos por cualquier sujeto público o privado, en los términos fijados por el plan general, correspondiendo su aprobación inicial al órgano municipal competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

XI.- De acuerdo con el artículo 86 del RPC, para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

- a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

	Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <a href="https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion">https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion</a>
---	--

<b>Firmado por:</b> GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 10/14 -	

d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.

De acuerdo con el artículo 80.1 del RPC, la publicación deberá realizarse a través de un anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, a partir del cual computará el plazo de un mes y en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.

XII.- Consta en el expediente administrativo informe técnico FAVORABLE del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 16 de diciembre de 2024, del que cabe destacar lo siguiente:

- La propuesta desarrolla los objetivos para los que el PEP prescribe este Estudio de Detalle.
- La propuesta de Estudio de Detalle presentada el 30 de octubre de 2024 ha subsanado o justificado las observaciones que se recogían en el anterior informe técnico de este Servicio, emitido el 27 de mayo de 2024.
- Desde un punto de vista técnico la propuesta de Estudio de Detalle presentada el 30 de octubre de 2024 cumple los objetivos que el PEP El Toscal señala para este instrumento. Además, la propuesta contiene la documentación preceptiva y necesaria para justificar la solución adoptada.
- En todo caso, según establece los arts. 26 y 71 de la Normativa del PEP, el documento ha de ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular.

	<p>Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15703750610566665570 en la siguiente dirección: <a href="https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion">https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion</a></p>
---	--

Firmado por:	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>			
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 11/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45	

Asimismo, según el apartado 9 de dicho informe técnico, en el marco del análisis de la documentación presentada el 30-10-24 se han detectado algunas cuestiones de forma que, si bien no impiden continuar con la tramitación, sí sería necesario subsanar en los próximos documentos a elaborar. Se relacionan a continuación dichas cuestiones:

- En el plano de información "PI01 - Situación y Emplazamiento" se delimita incorrectamente el ámbito del Estudio de Detalle (se mantiene el ámbito del documento anterior que, como se ha indicado, es incorrecto),

- En la carátula del plano de ordenación "PO02 - Propuesta - Planta de Conjunto – Cubiertas" se debería completar su denominación añadiendo "Propuesta de urbanización".

- La denominación de los planos en los índices de la Memoria presenta discrepancias con la denominación del plano en su propia carátula. Se debe corregir el índice de la Memoria para adoptar la denominación que los planos tienen en su carátula.

- En el documento formato pdf presentado el 30-10-24 los índices / marcadores del archivo pdf no referencian correctamente las distintas partes del documento.

- A los efectos de una mejor identificación del ámbito del Estudio de Detalle, se debería cambiar su título a "Estudio de Detalle de la parcela DOT-8, obra ordinaria O.O.17 del BIC Conjunto Histórico de El Toscal".

En cuanto a este último apunte, se entiende que la denominación más correcta es *Estudio de Detalle de la parcela DOT-8, obra ordinaria O.O.17 del PEP El Toscal*, con el fin de hacer referencia al instrumento de planeamiento que delimita la actuación.

XIII.- De conformidad con el artículo 8.f de los Estatutos del Organismo Autónomo Local "Gerencia Municipal de Urbanismo", corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife "*La aprobación que no ponga fin a la tramitación municipal de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística*". Asimismo, y de acuerdo con el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local "*La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno*".



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

12/14

<b>Firmado por:</b> GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 12/14 -	

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordó elevar el presente expediente a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, a fin de que, si procede, adopte el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DOT-8, OBRA ORDINARIA O.O.17 DEL PEP EL TOSCAL, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de conformidad con la documentación técnica presentada por el Servicio de Infraestructuras, Proyectos Urbanos y Obras, en fecha 30 de octubre de 2024 (R.E. 13756/2024).

SEGUNDO.- Someter el expediente y el documento aprobado inicialmente al trámite de información pública por plazo de un (1) mes, previa inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en un diario de los de mayor difusión de la isla, y en la sede electrónica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife y del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

TERCERO.- Simultáneamente, someter el expediente y el documento aprobado inicialmente al trámite de consulta de las Administraciones Públicas interesadas y, expresamente, al Servicio de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

CUARTO.- Notificar el presente Acuerdo al Servicio de Infraestructuras, Proyectos Urbanos y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.”

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El artículo 8.f de los Estatutos del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife establece que compete al Consejo Rector la adopción de la propuesta de acuerdo que se transcribe en los Antecedentes de Hecho, para su posterior elevación al Ayuntamiento, siendo el órgano competente para su adopción la Junta de Gobierno de la Ciudad, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 127. 1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

II.- El presente informe propuesta se emite por la Secretaría Delegada del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en el ejercicio de la función pública regulada en el artículo 15 de sus Estatutos, y en virtud de delegación conferida por la Vicesecretaría, Directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno Local, de fecha 13 de septiembre de 2024, en José Manuel Dorta Delgado.

## PROPUESTA DE ACUERDO

	Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 1570375061056665570 en la siguiente dirección: <a href="https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion">https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion</a>
---	--

13/14

<b>Firmado por:</b> GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha: 05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45	- 13/14 -	

**Único.-** Elevar propuesta a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife a efectos de que adopte acuerdo en los términos propuestos por el Consejo Rector, en los términos transcritos en el Antecedente de Hecho ÚNICO del presente documento”

La Junta de Gobierno de la Ciudad, en el ejercicio de la competencia establecida, entre otras disposiciones, en el artículo 86.2.c) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, adoptó acuerdo de conformidad con la propuesta transcrita.

**Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Excmo. Sr. Alcalde, haciendo la salvedad, conforme prescribe el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que el borrador del acta donde se contiene el presente acuerdo aún no ha sido aprobado, quedando, en consecuencia, a reserva de los términos que resulten de la misma, en Santa Cruz de Tenerife a la fecha de mi firma.**

**Visto Bueno  
EL ALCALDE,**

JOSE MANUEL BERMUDEZ  
ESPARZA - Alcalde - 08/01/2025  
18:47:47

JAVIER RIVERO RODRIGUEZ -  
Concejal - 08/01/2025 15:57:48



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15703750610566665570 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

14/14

<b>Firmado por:</b>	GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.	Fecha:	05-02-2025 10:09:45	
Nº expediente administrativo: 2024-001558 Código Seguro de Verificación (CSV): 654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/654879C359FD0B1FE1B8072EE0E983CF</a> .				
Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 10:09:45		Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2025 10:09:45		