



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**Documento para Aprobación inicial**

**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**  
Barrio El Toscal. Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife

Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras  
Ayuntamiento Santa Cruz de Tenerife  
Arquitecto, José Ángel Afonso Tosco

Fecha: octubre 2024

## INDICE DE DOCUMENTOS

### I. Documento 1 - MEMORIA

#### 1. Objeto del Estudio de Detalle

1.1 Justificación de la conveniencia de su formulación y su finalidad

#### 2. Agentes

#### 3. Emplazamiento

#### 4. Marco normativo

4.1 Régimen jurídico

4.2 Planeamiento urbanístico

4.3 Condiciones sectoriales

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones Artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículos 85 y 86 Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

4.4 Justificación de la no necesidad de estudio ambiental

#### 5. Análisis del Ámbito

5.1 Evolución de la configuración urbana de la zona

5.2 Análisis de las edificaciones existentes

5.3 Estudio del parcelario

5.4 Espacios libres

5.5 Vegetación existente

5.6 Análisis de la movilidad

5.7 Accesibilidad

5.8 Análisis de las condiciones del planeamiento vigente

5.9 Parcelas y edificaciones afectadas

#### 6. Ordenación del Ámbito

6.1 Descripción de la propuesta de ordenación y su adecuación a las determinaciones del instrumento de ordenación que desarrolla.

6.1.1 Justificación de la solución.

6.1.2 Descripción de la propuesta de ordenación

6.2 Cuadro de superficies

#### 7. Análisis de Integración Paisajística

#### 8. Determinaciones en la urbanización perimetral y sentidos de circulación de vehículos.

### II. Documento 2 – PLANOS

Planos de Información

Planos de Ordenación

### III. Documento 3

CONSIDERACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DE ASPECTOS RELACIONADOS CON LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

#### 1. Determinación para los proyectos de urbanización

1.1 Criterios generales para los proyectos de urbanización

1.2 Áreas de descanso y mobiliario

1.3 Iluminación del espacio público

1.4 Rampas y escaleras

1.5 Elementos de protección y barandillas

1.6 Pavimentos

1.7 Vegetación

1.8 Alcantarillado. Recogida de pluviales

#### 2. Determinaciones para las construcciones, edificaciones e instalaciones

2.1 Leguaje compositivo

2.2 Tipos de cubiertas

2.3 Cuerpos volados

2.4 Recubrimientos de fachadas

2.5 Fachadas laterales

2.6 Decoraciones fingidas

2.7 Materiales de carpintería

2.8 Rejas y persianas

2.9 Conducciones visibles en fachada y cajas de registro

2.10 Garajes

2.11 Rótulos comerciales



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

**I. Documento 1 - MEMORIA**

**1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de detalle tiene por objeto la definición de las determinaciones volumetricas que permitan el desarrollo de la obra ordinaria definida en la ficha O.O.17, del Plan especial "El Toscal" (PEP), de forma de que se permita garantizar la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se ubica, de acuerdo a lo establecido en los siguientes artículos:

*El artículo 26 de la Normativa del PEP dispone:*

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

*Los edificios de nueva planta, destinados a usos dotacionales, serán considerados como edificios singulares, y como tales tendrán un tratamiento diferenciado en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación se refiere.*

*La volumetría será acorde con las necesidades del uso previsto y habrá de garantizar la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se ubica, **para lo que se tramitará un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular con carácter previo a su aprobación.**"*

*El art. 71 de la Normativa del PEP indica:*

*"En las parcelas de uso Dotacional las alturas serán las establecidas en el Plan Especial, pudiendo el Plan Director de Espacios Libres establecer las líneas de actuación en los mismos. Las alturas se definirán mediante la figura del Estudio de Detalle, si se precisa, previo informe del Cabildo. La solución edificatoria que se realice para la construcción de la parcela ha de ser congruente con los requerimientos del uso con que haya sido asignada y con la morfología urbana del entorno protegido en el que se enclava. Todas las actuaciones dotacionales vendrán recogidas en el Plan Director de Espacios Públicos."*

También regula 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.

La ley Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Recursos Naturales protegidos de Canarias establece en relación a los estudios de Detalle en el artículo 85

1. *"Los estudios de detalle (ED) **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, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética."*
2. *"También 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."*
3. *"En ningún caso, los estudios de detalle podrán:*
  - a) *Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.*
  - b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.*
  - c) *Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas."*

**1.1 Justificación de la conveniencia de su formulación y su finalidad**

La ficha 00-17 del Plan especial de Protección "El Toscal" refiere en las características de la Actuación.

*“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 para 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.”***



## 4. MARCO NORMATIVO

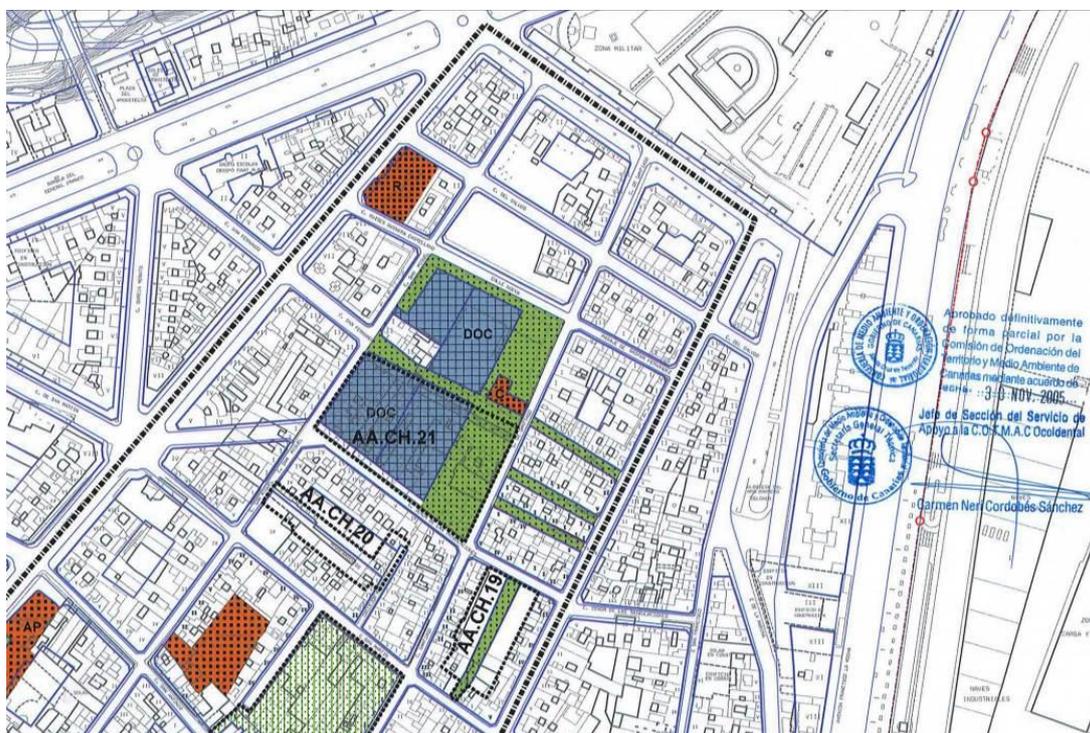
### 4.1 Régimen jurídico

- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula el objeto y alcance de los Estudios de Detalle en el artículo 150, incluido en el Capítulo VII - Instrumentos Complementarios.
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Artículos 85 y 86 Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

### 4.2 Planeamiento urbanístico vigente

- Adaptación Básica del PGOU-92 al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de espacios Naturales de Canarias.

El texto íntegro de las Normas Urbanísticas se publicó el día 1-3-06 en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 30 de 2006) y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron el día 15-2-07 en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 23 de 2007).



### 4.3 Condiciones sectoriales

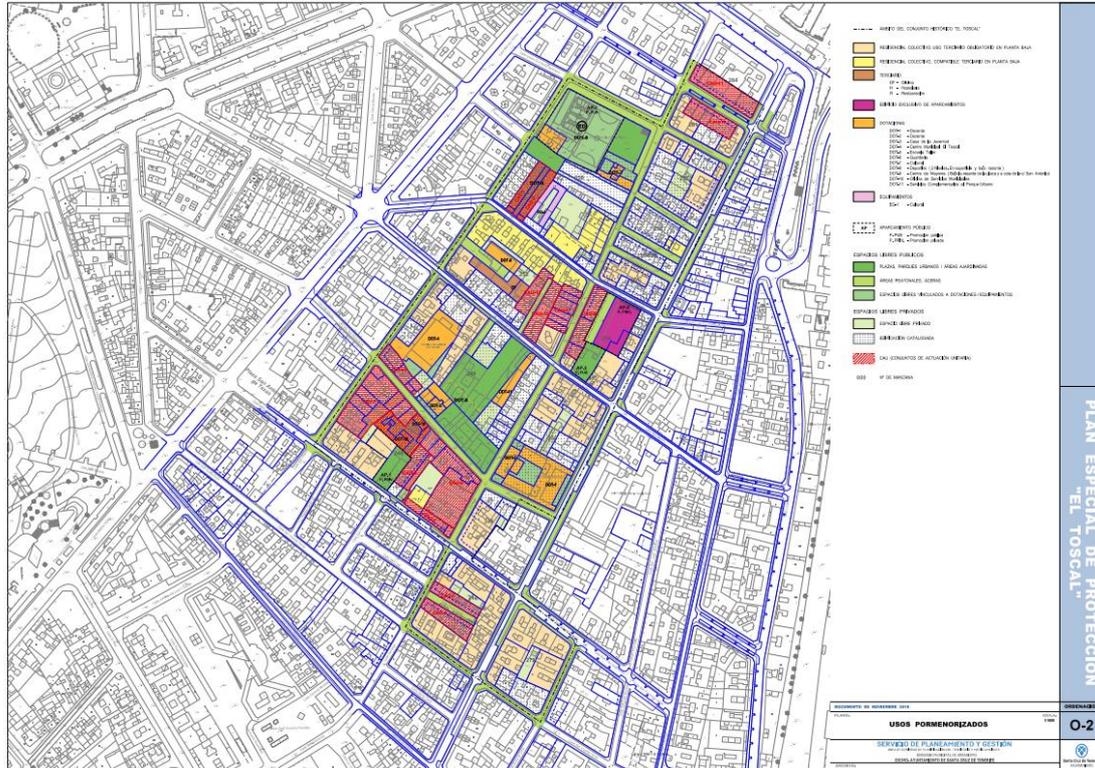
- Por Decreto 2/2007, de 16 de enero, del Sr. presidente del Gobierno de Canarias, se acordó declarar Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico al barrio de El Toscal, situado en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, delimitando su entorno de protección.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Toscal, que sirve 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. Anuncio en el Boletín Oficial de Canarias de 3 de febrero de 2023, relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal.



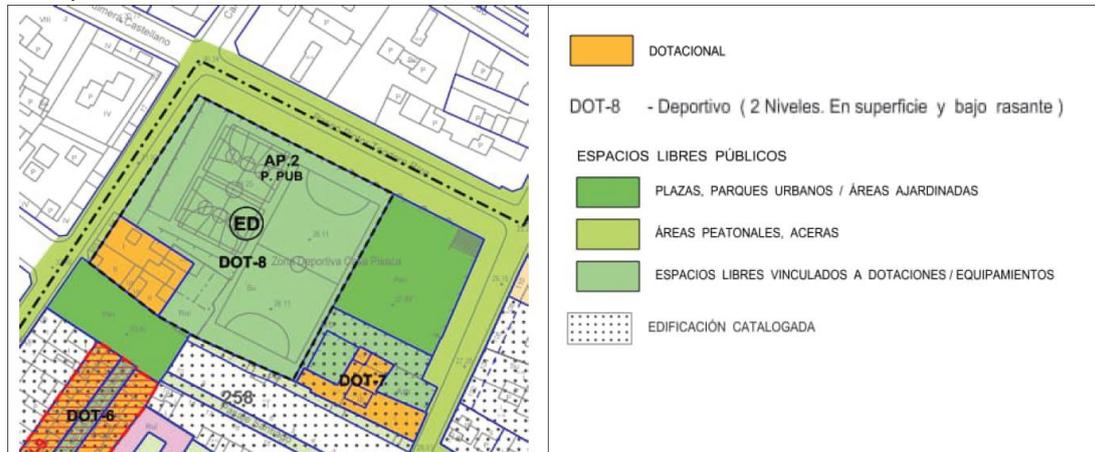
**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

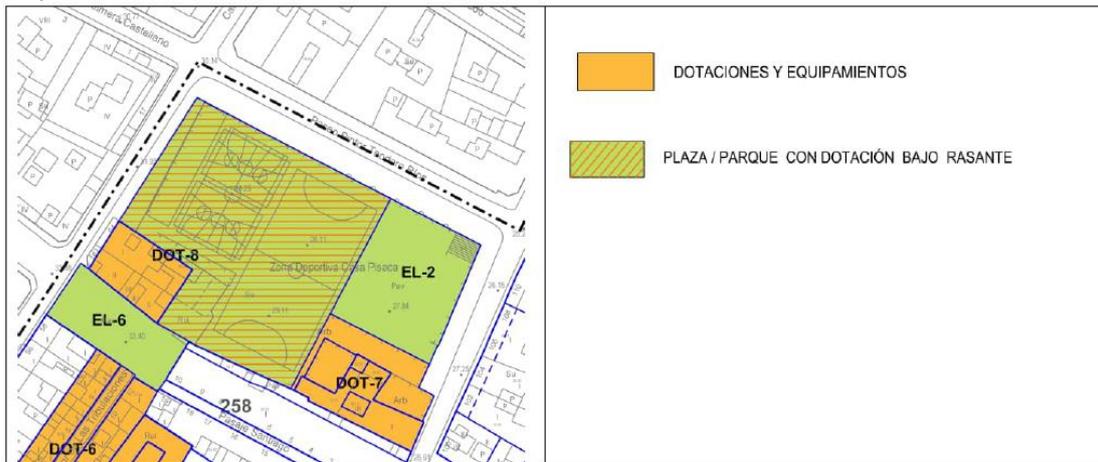
**Documento para Aprobación Inicial**



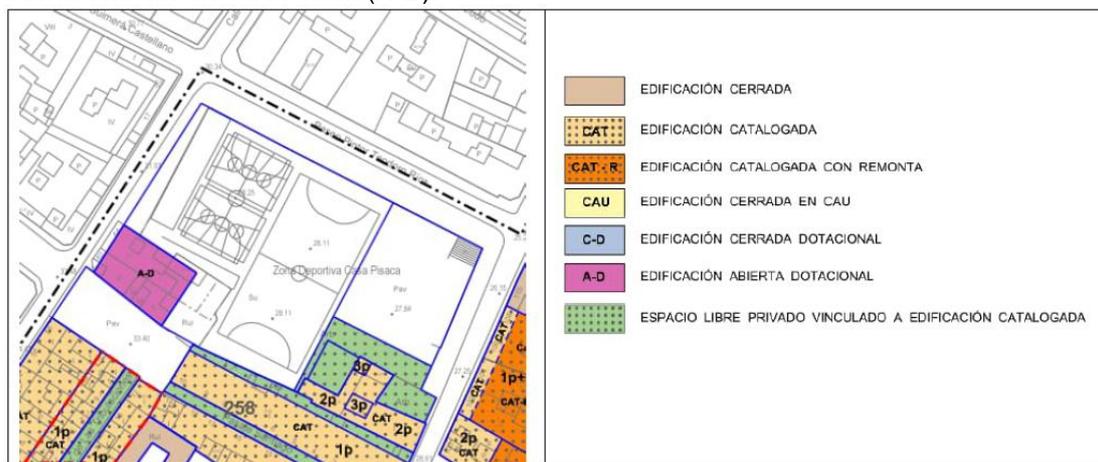
- Usos pormenorizados del PEP de la zona donde se desarrolla el estudio de Detalle.



- La parcela dotacional DOT-8 tiene dos zonas:



- La parte de la parcela DOT-8 con calificación exclusiva dotacional se adscribe a una tipología edificatoria abierta-dotacional (A-D).



- El PEP delimita en este ámbito la obra ordinaria O.O.17. Esta actuación define la construcción de un pabellón polideportivo y un aparcamiento en el subsuelo público del entorno de la Casa Pisaca.



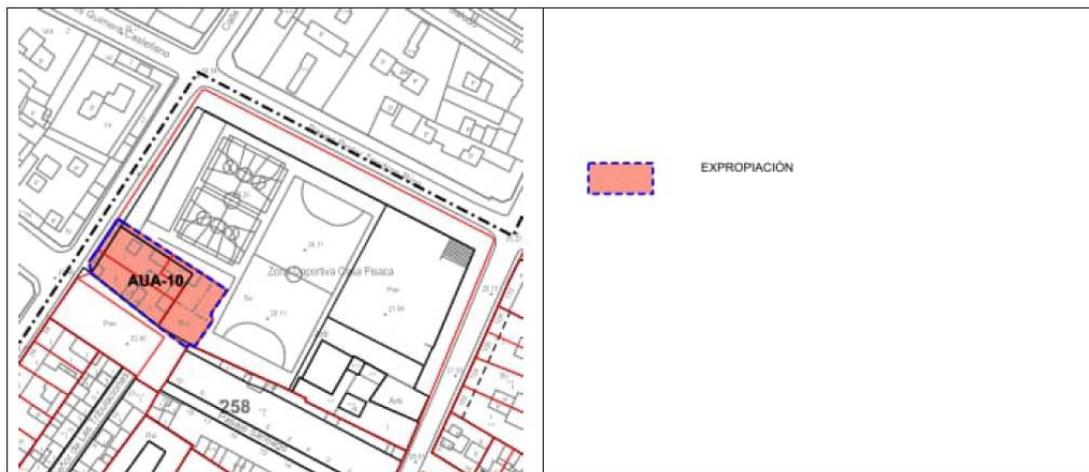
- La gestión de la actuación se solapa con el ámbito de la actuación urbanística aislada AUA-10. Parte de dicho suelo no es público y hay que obtenerlo por expropiación.



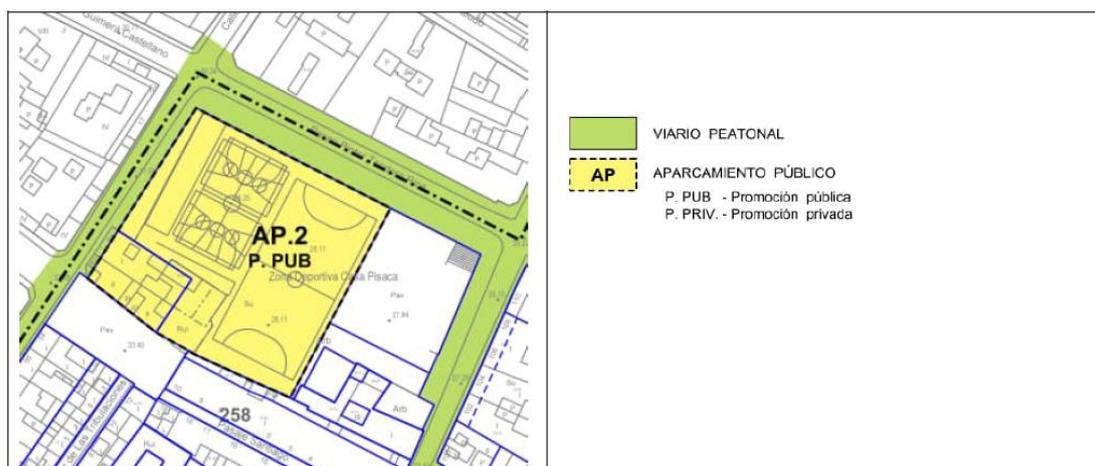
**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



- En el PEP el aparcamiento público se denomina AP.2, el cual se desarrollará en el subsuelo de la O.O.17.



**4.4 Justificación de la no necesidad de estudio ambiental**

La ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula dentro de los instrumentos complementarios, los Estudios de detalle en su artículo 150. El punto 4 de dicho artículo pone literalmente:

“4.- 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, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.”

Además, en el procedimiento de elaboración de los Estudios de Detalle, regulados en el artículo 86 del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, no se hace referencia a evaluación ambiental de los mismos

## 5. ANÁLISIS DEL ÁMBITO

### 5.1 Evolución de la configuración urbana de la zona

Se transcribe, a continuación, extractos del Estudio Histórico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Toscal para mostrar la evolución urbanística del Barrio del Toscal.

#### ***“1700-1820: aldeaños del puerto y plaza fuerte de Santa Cruz***

*El Toscal, los Toscales o las Toscas –pues recibía todas estas denominaciones, debidas a la naturaleza de su terreno volcánico-, tuvo un papel menor en la ciudad hasta 1860. Emplazado sobre un promontorio que domina la rada de Santa Cruz, su trayectoria histórica ha estado vinculada al puerto y su defensa. Surcado por algunos barranquillos y abierto a los vientos dominantes del primer cuadrante (Norte-Este), su inicial trama urbana se fue adaptando al terreno, con calles paralelas a la costa, como La Rosa o San Francisco.”*

*“Durante los siglos XVI y XVII, a sotavento insular, Santa Cruz fue considerado como el puerto de La Laguna, sede del Cabildo, la autoridad político- jurídico-administrativa de Tenerife. Representaba la salida natural de la antigua capital al mar y cumplió las funciones portuarias y defensivas.”*

*“En un siglo Santa Cruz más que duplica su población: de 2.491 habitantes en 1688 a 6.282 personas en 1787, un 10% de la población de Tenerife, que agrupaba a 61.432 personas. En este contexto histórico, El Toscal era un espacio de jardines, huertas y cementeras, sin muchas construcciones: viviendas, antiguos almacenes y bodegas. Éstas últimas dan nombre a un callejón del barrio. En el sector más cercano al mar, levantaron su residencia algunos comerciantes, navieros y consignatarios. Algunas de las edificaciones de este grupo negociante tenían dos plantas, donde hacían acto de presencia los miradores, elemento típico de las ciudades portuarias españolas, para observar la llegada de los barcos y disfrutar de la brisa marina.”*

#### ***1820-1880: un barrio en expansión***

*“La capitalidad del archipiélago (1822), el auge del comercio de la cochinilla a mediados de la centuria y la implantación de los Puertos Francos (1852) influyeron en el crecimiento económico de Santa Cruz, que ya había más que duplicado su población en 1877 con respecto a 1787.”*

*“El Toscal siguió cumpliendo una función militar de importancia estratégica, constituyendo la primera línea de defensa costera de Santa Cruz, con su altura dominando aquel sector de su bahía.”*

*“El Toscal siguió cumpliendo una función militar de importancia estratégica, constituyendo la primera línea de defensa costera de Santa Cruz, con su altura dominando aquel sector de su bahía. La presencia castrense ha sido constante en la sociedad de El Toscal, a lo largo de su historia.”*

*“El magnífico cuartel de Almeida, en la calle San Isidro, se terminó en 1885, siendo entonces una referencia obligada del barrio, ocupando una parte nada desdeñable de su superficie.”*

#### ***1880-1936: El Toscal y el auge de Santa Cruz como puerto internacional***

*“Pero a partir de los años ochenta la capital experimentaría pronto una profunda transformación económica y poblacional, que afectaría directamente al barrio de El Toscal.”*

*En aquellas décadas el barrio de El Toscal se convirtió en una realidad urbana. La edificación acelerada cubrió prácticamente los solares existentes. En su litoral se levantaba el varadero de la citada Casa Hamilton, cantera de famosos veleros. El campo del club de fútbol “Olimpia”, ... El Parque Recreativo, que estaba situado en la actual plaza del Patriotismo...”*

*“El Toscal se convirtió en un verdadero laboratorio de nuevos lenguajes arquitectónicos: del clasicismo al eclecticismo al modernismo, el racionalismo y el neo-canario. La labor del conocido arquitecto Antonio Pintor Ocete (1862-1946) influyó decisivamente en el urbanismo y la arquitectura del Toscal. El estilo ecléctico fue predominante en Santa Cruz, reflejando una mentalidad urbanística y arquitectónica de la época: la ciudad ornato. Esta concepción particular del arte se prolongó hasta los años 1920.”*



## **PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

### **ESTUDIO DE DETALLE**

### **Documento para Aprobación Inicial**

*"A partir de 1880 surgieron nuevas empresas constructoras, como la Sociedad Constructora de Edificaciones Económicas "El Progreso", fundada en 1894. Para esta entidad, el barrio del Toscal fue un campo de actuación importante."*

*"La mayor parte de las casas terreras existentes en calles y pasajes del Toscal poseen una parcela pequeña, aunque de mayor tamaño que las viviendas unifamiliares de las ciudadelas. Cada casa terrera posee su cocina y servicios propios."*

*"En estas décadas el barrio se llena de trabajadores."*

*"En el denominado callejón Santa Marta (números 14-16) existe todavía una ciudadela, una tipología constructiva que es un símbolo del barrio y un conjunto urbanístico de gran interés histórico. Las ciudadelas eran fruto, por un lado, de la necesidad de albergar a la gran masa de inmigrantes con pocos recursos que recibió Santa Cruz de Tenerife en aquellas décadas interseculares y, por otro, de la enorme especulación inmobiliaria que tuvo lugar en el barrio, como respuesta a la demanda de vivienda. Todas ellas fueron concebidas para las familias de las clases populares: carpinteros de ribera y calafates; trabajadores del puerto, de las fábricas de pasta y tabaco; peones de obras públicas; albañiles; pequeños empresarios autónomos, entre ellos los artesanos –carpinteros, encuadernadores, molineros, panaderos, etc.-; y diversas profesiones ligadas al sector servicios, en un nivel de cualificación pequeño –empleados y servicio doméstico. Ello generó una tipología constructiva única, de una sola planta, de gran interés histórico y etnográfico."*

*"Otra tipología urbanística del barrio son los pasajes, como el Pasaje Ravina Primero y Segundo (números 90-94). Los pasajes surgieron a finales del siglo XIX de la mano de aquellas sociedades de edificaciones y constituyen todavía uno de los grandes atractivos de El Toscal."*

*"La Casa Pisaca, uno de los edificios más llamativos de dos plantas, constituye una excepción en un barrio donde predomina el estilo ecléctico. Se trata de una edificación de carácter clasicista, levantada en las décadas de 1880 o 1890. A inicios del siglo XX se modifica, dándole un carácter rural inglés, tanto en su estructura como en sus formas."*

*"Hay una demanda creciente de edificios en Santa Cruz. La ciudad transforma nuevamente su morfología urbana."*

*"En un barrio donde predomina el estilo ecléctico se levantaron entre 1930 y 1960 algunas edificaciones bajo las premisas del estilo racionalista. Algunas de ellas son magníficas, desde el punto de vista artístico."*

*"El barrio fue también cuna de los movimientos sindicales, incluso del anarquismo, en donde la escasez de viviendas tuvo un papel protagonista. Durante la Segunda República, la atmósfera de conflictividad social fue muy grande. Los alquileres eran muy elevados. Muchas familias vivían en ciudadelas o en viviendas realquiladas, siendo muy frecuente el chabolismo."*

#### **1936-1960: guerra civil, conflicto mundial y autarquía económica**

*"Los conflictos bélicos repercutieron en la economía canaria. Santa Cruz creció muy poco en los años treinta... El Toscal seguía siendo un mundo de contrastes... El barrio continuaba acogiendo a diversas clases sociales. Junto a los trabajadores, hay distinguidos representantes de las clases medias."*

#### **1960-2015: desarrollismo, especulación y abandono**

*"Tras la Guerra Civil, la postguerra y la autarquía, las islas conocen de nuevo un período de prosperidad."*

*"En estos sesenta años El Toscal ha sufrido tantas transformaciones que sería irreconocible para un transeúnte de épocas anteriores. Su actividad económica y empuje social –como el resto del centro histórico- ha entrado en una fase de letargo, frente al dinamismo de otros"*

*barrios. La faz de El Toscal barrio ha cambiado radicalmente. Los gigantescos edificios de la avenida de Anaga, levantados a partir de los años cincuenta, han privado a El Toscal de las vistas del mar y, sobre todo, de las brisas del alisio.”*

*“El desarrollo portuario y el tráfico en sus avenidas marítimas bloquean el acceso de la ciudad al mar, que parece vivir de espaldas al océano.”*

*“La expansión terrible del tráfico privado ha rematado la faena, convirtiendo al Toscal en un barrio incómodo. Su población acusa un grado de envejecimiento muy superior a la media del municipio de Santa Cruz.”*

*“Desde el punto de vista social, el Toscal mantiene su dinamismo, pese a todo. Después de la Segunda Guerra Mundial se instalan en Canarias comerciantes hindúes, que abren bazares en la zona baja del barrio. Otros oficios y pequeñas empresas con solera sobreviven en este entorno hostil: peluquerías, comercios, heladerías, etc. Junto al asociacionismo vecinal, el carnaval sigue constituyendo un ámbito de sociabilidad en el Toscal. No es una casualidad que los toscaleros hayan contribuido a la formación de una destacada asociación musical en 1962: Los Fregolinos.”*

*“Todo lo anteriormente expuesto tiene relación directa con el patrimonio histórico y cultural. El barrio es una verdadera joya histórica. Representa una parte de nuestros orígenes, nuestra esencia. No se trata de su “congelación” sino de su “rehabilitación” para toda clase de usos, respetuosos con el patrimonio de todos. Es cierto que algunos edificios antiguos no poseen un gran valor arquitectónico, pero representan toda una época y modo de vida, como se ha visto patente en estas páginas.”*



Ortofoto 1951-1957 (Plataforma Visor IDEcan del Gobierno de Canarias)



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



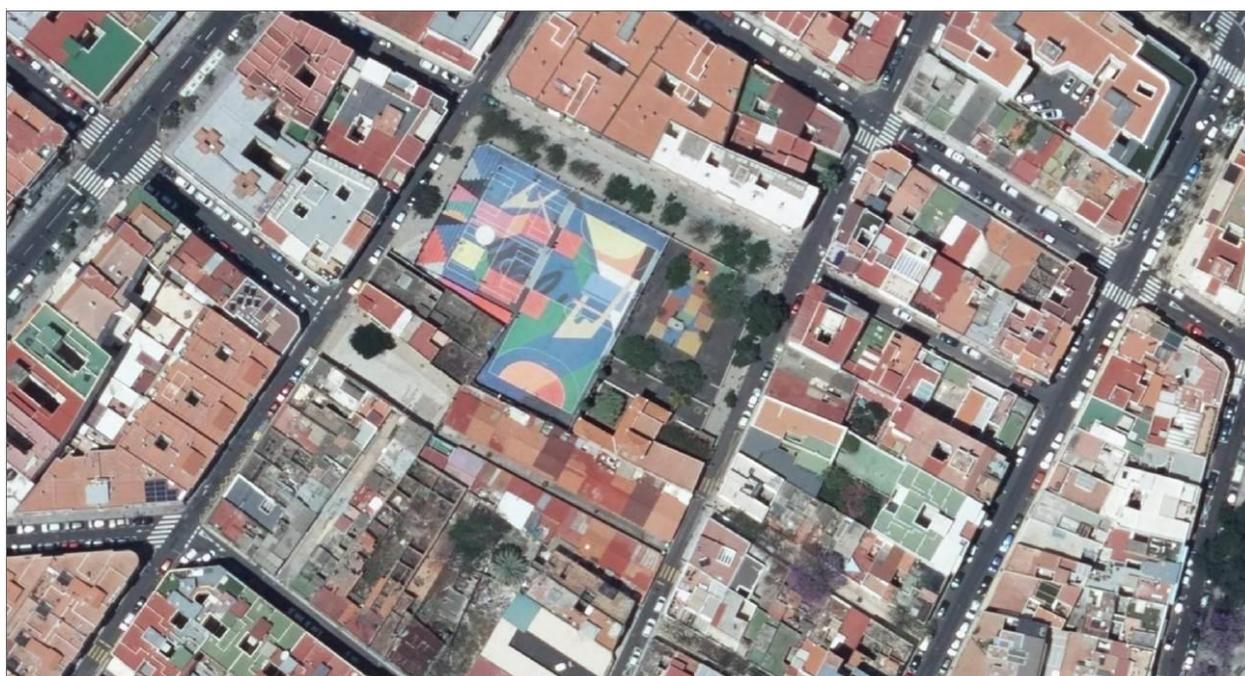
*Ortofoto 1987 (Plataforma Visor IDEcan del Gobierno de Canarias)*



*Ortofoto 1994 (Plataforma Visor IDEcan del Gobierno de Canarias)*



Ortofoto 2006 (Plataforma Visor IDEcan del Gobierno de Canarias)



Ortofoto 2022 (Plataforma Visor IDEcan del Gobierno de Canarias)

## 5.2 Análisis de las edificaciones existentes en el entorno

De acuerdo a lo establecido en el artículo 26 de la Normativa del PEP El Toscal:

*“La volumetría será acorde con las necesidades del uso previsto y habrá de garantizar la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se ubica, para lo que se tramitará un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular con carácter previo a su aprobación.”*

En tal sentido, a continuación, se analiza el entorno urbano inmediato al ámbito del Estudio de Detalle, indicando que se encuentra ampliamente consolidado y se configura por edificaciones con uso eminentemente residencial. Las edificaciones existentes poseen las siguientes alturas en el entorno del ámbito:

- Calle San Miguel: 4 alturas.
- Calle P.<sup>o</sup> Pintor Teodoro Ríos: 5 alturas.



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

- Calle Santiago: 2 alturas en el número 100, 1 altura en los números 102, 104, 106 y 108, 4 alturas en el número 110.

El estado de conservación del conjunto del ámbito del entorno edificado, en general presenta un buen estado de conservación. Requiriéndose la ordenación del ámbito público del espacio libre, dotación deportiva y aparcamientos, para consolidar este enclave como epicentro dotacional clave en el Barrio.



**CASA PISACA**

Inmueble incluido en el Fichero de Catálogo Arquitectónico del Plan Especial El Toscal, con grado de protección INTEGRAL 2, de acuerdo a lo siguiente:

Nº Ficha Catálogo	Localización	Año Construcción (según Catastro)	Grado de Protección	Estado de Conservación	Pendiente de visita técnica
101	Santiago Nº 95 (Casa Pisaca)	1890	INTEGRAL 2	Bueno	NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"		CATÁLOGO DE INMUEBLES	
<p>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ÁREA DE GOBIERNO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</p>		DIRECCIÓN: Santiago nº 95 (Casa Pisaca)	MANZANA: FICHA:
		FECHA: ABRIL 2017	258 101
<p>PLANOS DE SITUACIÓN</p>	<p>FOTOS DEL INMUEBLE</p>		
<p>DISTRIBUCIÓN ORIGINAL</p>	<p>ORDENACIÓN PROPUESTA</p>	<p>SECCION PROPUESTA</p>	





*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

La parcela principal correspondiente a la obra ordinaria O.O.17 del PEP El Toscal, donde se prescribe el desarrollo de Plaza/Parque con dotación bajo rasante, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra mayormente insertada dentro de la ficha con referencia catastral N° 7902218CS7570S0001SD, destacándose los siguientes sectores, inmuebles y características en la actualidad:



1. Un espacio deportivo, compuesto por pista de baloncesto con graderío y una pista de fútbol sala. Presenta un vallado perimetral con murete de mampostería y reja metálica en tres de sus caras (este-norte-oeste), mientras que por el lindero sur presenta un muro que contiene los desniveles existentes con las edificaciones colindantes, parcelas calle San Miguel 62 y calle Santiago 93.
2. Espacio Libre, con arbolado, mobiliario urbano y parque infantil.
3. Acerado y parte de urbanización exterior del entorno pavimentado, con parterres y arbolado.
4. Casa Pisaca





**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

El resto del parcelario donde se inscribe la obra ordinaria O.O.17 del PEP El Toscal, donde se prescribe principalmente una edificación para uso dotacional, se encuentra insertada dentro de las fincas con Ref. Catastral 7902208CS7570S0001KD, 7902209CS7570S0001RD y 7902233CS7570S0001QD, destacándose los siguientes sectores, inmuebles y características en la actualidad:

**Calle San Miguel 62 (Propiedad Privada en buen estado de mantenimiento).**

Número de Inventario	DIRECCIÓN		REF. CATASTRAL	Nº MANZANA
	CALLE SAN MIGUEL 62		7902208CS7570S	258
	TIPOLOGÍA	Nº PLANTAS ACTUALES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	USO DIFERENTE VIVIENDA/HOTEL
	Cerrada	2	1930	Ninguna
	PLANO SITUACIÓN		FOTO DEL INMUEBLE	



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 7902208CS7570S0001KD

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

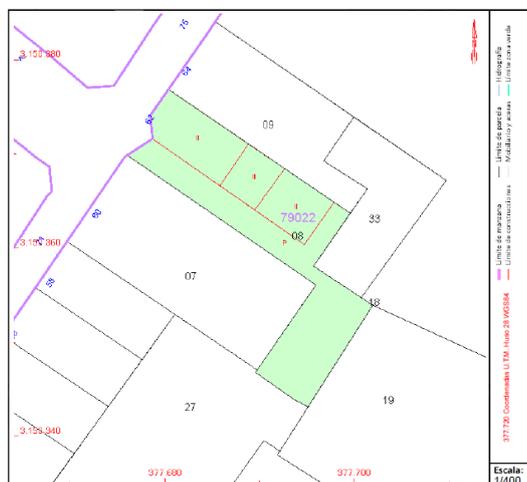
**Localización:**  
CL SAN MIGUEL 62  
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S. C. TENERIFE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 244 m2  
**Año construcción:** 1930

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	110
VIVIENDA	1/01/01	110
ALMACEN	1/02/01	24

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 274 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

**Calle San Miguel 64B**



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 7902233CS7570S0001QD

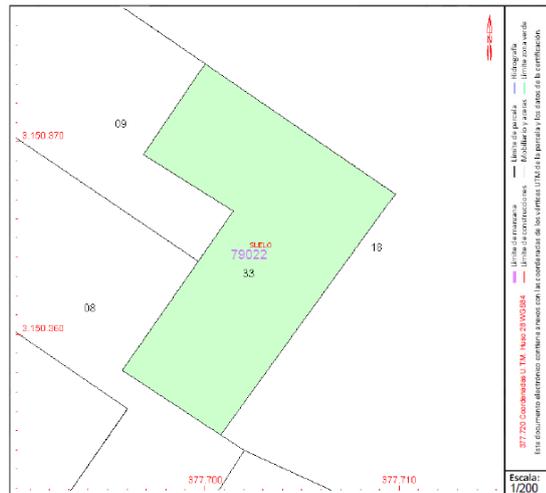
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL SAN MIGUEL 64[B] Suelo  
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 126 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



#### 5.4 Espacios libres

En la actualidad el espacio urbano existente presenta un gran espacio libre conformado por dos áreas claramente diferenciadas:

1. Una de carácter deportiva, con una superficie aproximada de 1870,00m<sup>2</sup>, conformada por una cancha de baloncesto, con graderío y otra por una cancha de futbol sala, ambas se encuentran a la misma cota y rodeadas por una valla perimetral que permite el cerramiento de las mismas. En esta área es donde se desarrollará principalmente la obra ordinaria O.O.17, objeto del estudio de detalle.
2. La otra área se encuentra colindante con el área deportiva y directamente en frente de la Casa Pisaca, con una superficie aproximada de 808 m<sup>2</sup>, y contiene el Espacio Libre EL-2, con zonas verdes, arbolado y parque infantil, ofreciendo al área un espacio con sombra para la permanencia. Este último Espacio Libre no forma parte del Ámbito de intervención del Estudio de Detalle, aunque si forma parte del entorno inmediato a ser tomado en cuenta para el mismo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 26 de la Normativa del PEP, tal y como se ha mencionado con anterioridad.



El estado de conservación de estos espacios libres, es relativamente bueno, a excepción de ciertas partes del pavimento que presenta importantes irregularidades. Las losetas del pavimento de las aceras están levantadas en algunas zonas, en unos casos debido al crecimiento de las raíces de los árboles de porte, y en otros las mismas se han ido desprendiendo y/o perdiendo el rejuntado que tenían. Además, se observa que se han ido realizando algunos parcheados con mortero o con piedras de diferentes características a las existentes.



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

**5.5 Vegetación existente**

Se destaca que dentro del ámbito correspondiente al estudio de detalle no se encuentra, en la actualidad, ninguna especie vegetal. Sin embargo, en el entorno inmediato al ámbito de estudio se encuentran un total de 36 ejemplares vegetales de 8 especies diferentes. Localizándose 16 árboles en las aceras de las calles perimetrales al ámbito de intervención, 8 especies dentro del espacio Libre (parque infantil) y 12 especies en el entorno inmediato de la casa Pisaca.



Código	Nombre Científico	Nombre Común	Cantidad
A	Delonix Regia	Falmboyan	14
B	Brachychiton discolor	Árbol botella rosa	2
C	Brachychiton acerifolius	Árbol de Fuego Illawarra	3
D	Bahuinia variegata	Árbol orquídea	4
E	Cayota urens	Palmera de cola de pez	4
F	Cupressus sempevirens	Ciprés	7
G	Dracaena draco	Drago	1
H	Corisia speciosa	Ceiba speciosa o palo borracho	1



Especies vegetales del Espacio libre y su entorno



Especies vegetales Pº. Pintor Teodoro Rios



Especies vegetales C. San Miguel



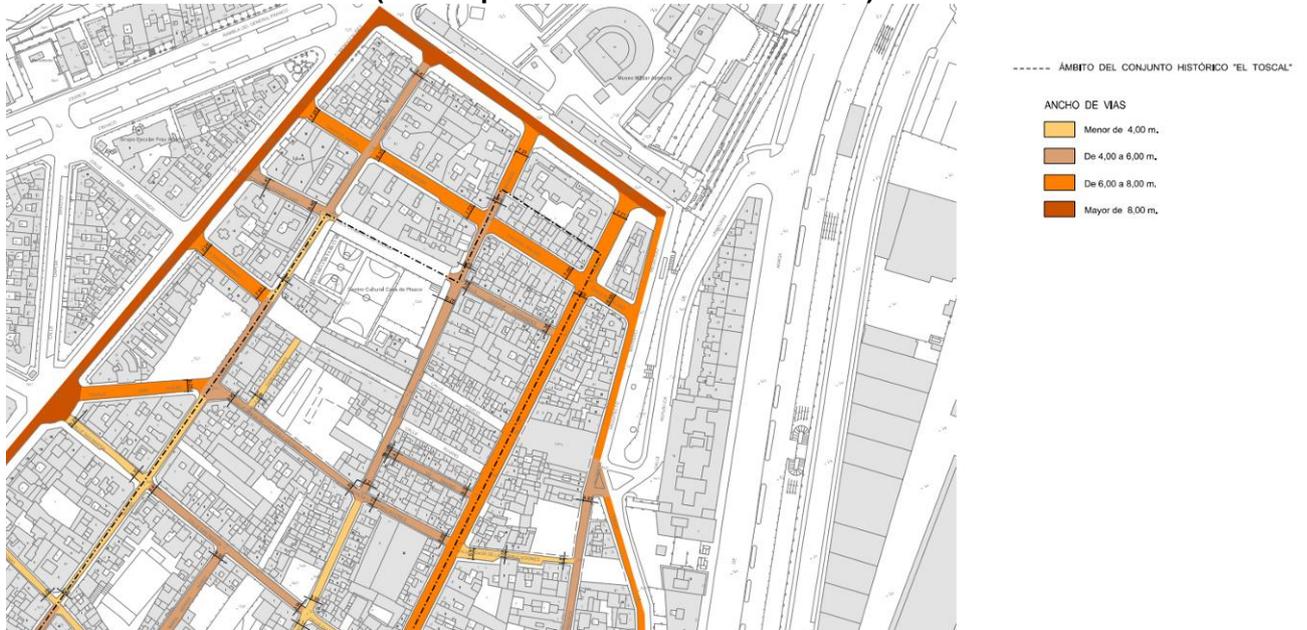


PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"

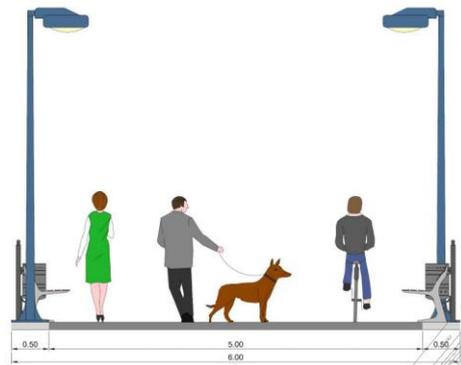
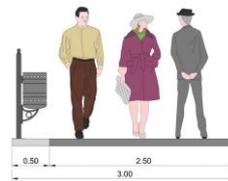
ESTUDIO DE DETALLE

Documento para Aprobación Inicial

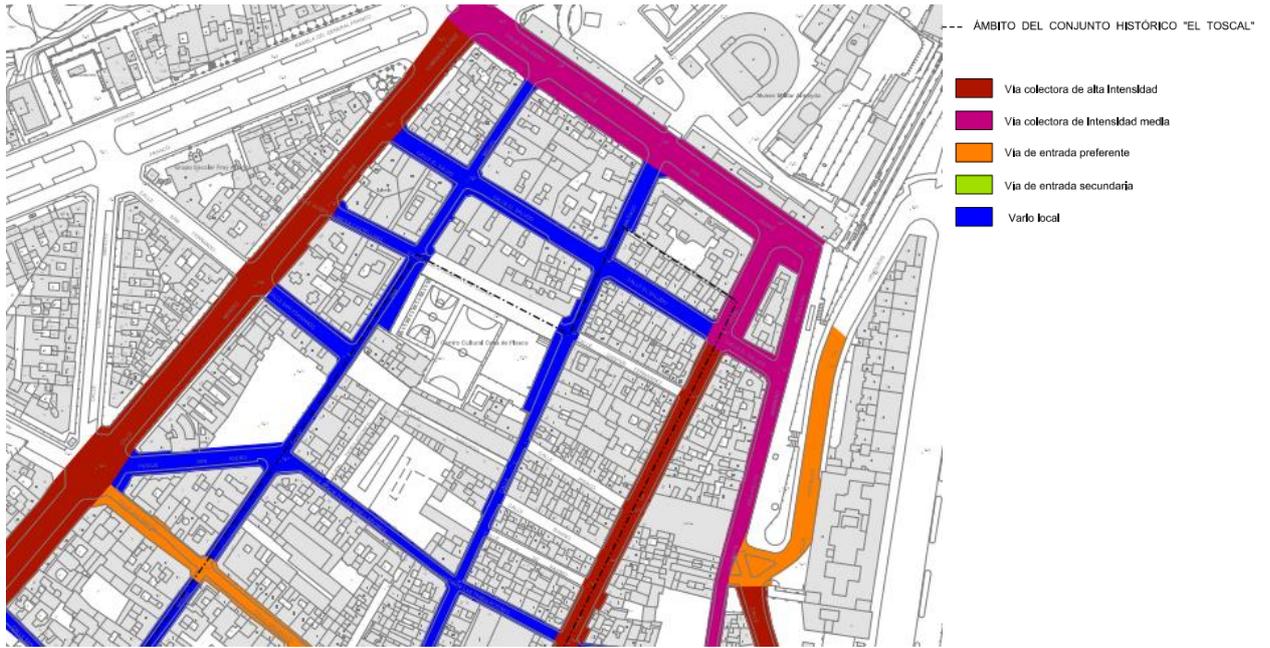
5.6 Análisis de la movilidad (Plan Especial de Protección El Toscal)



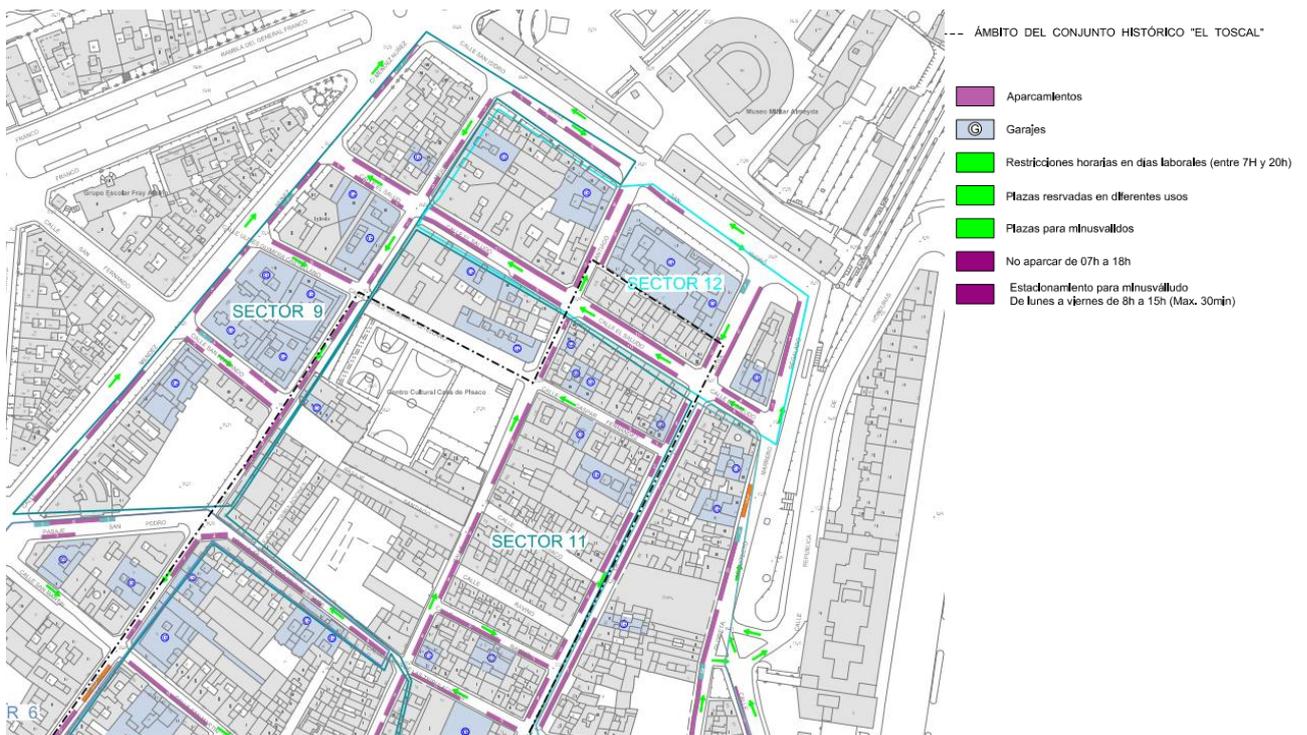
Red viaria (Ancho del Viario) Plan Especial el Toscal – Movilidad



Red viaria (Espacio Peatonal) Plan Especial el Toscal – Movilidad



Diagnóstico (Jerarquía del Vialo Actual) Plan Especial el Toscal – Movilidad



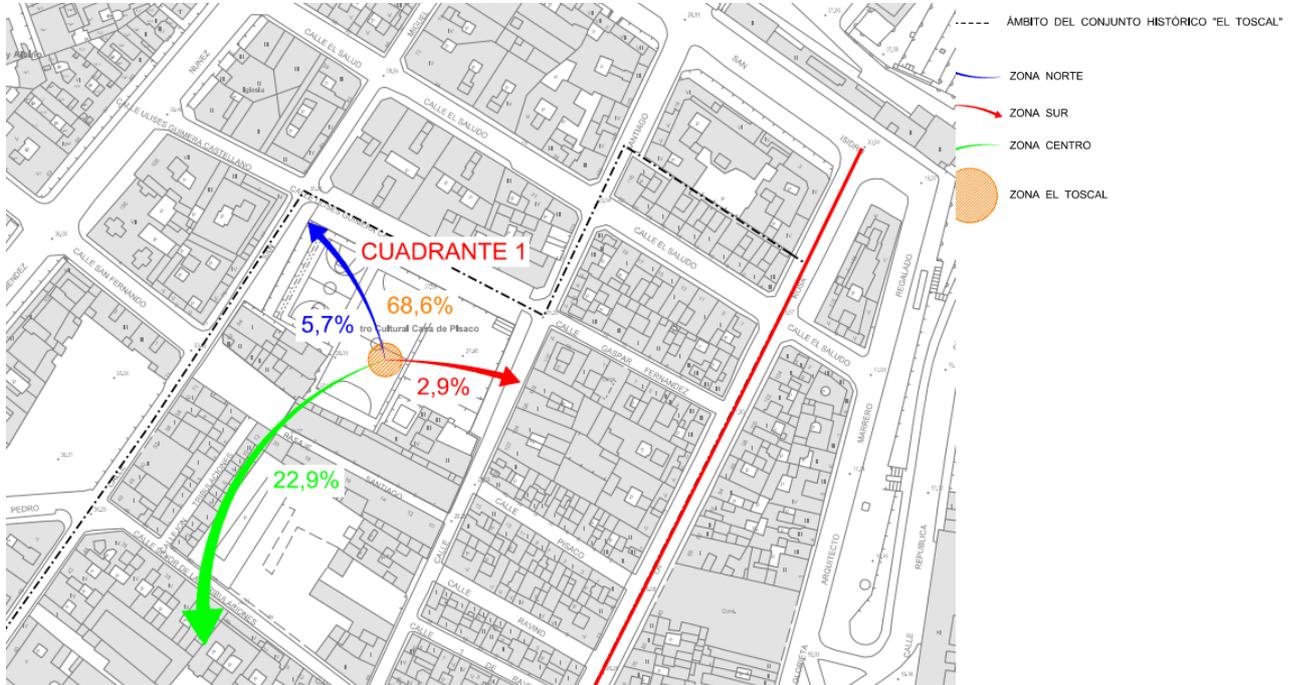
Aparcamientos, sentido vías (Intervalo aparcamientos) Plan Especial el Toscal – Movilidad



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



Diagnóstico (Origen y destino de la utilización de aparcamientos en superficie)  
Plan Especial el Toscal – Movilidad

**5.7 Accesibilidad**

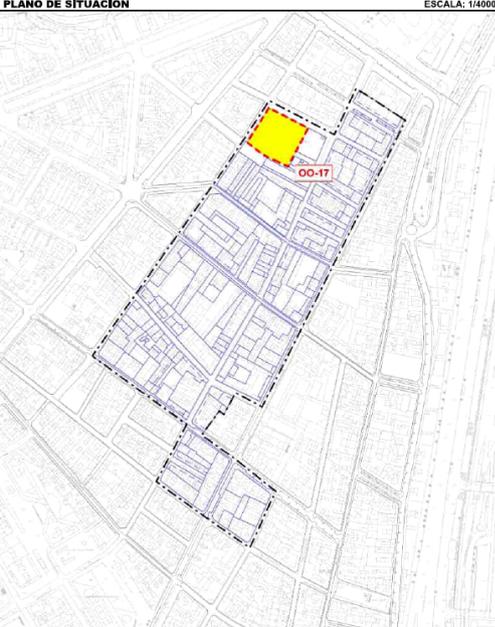
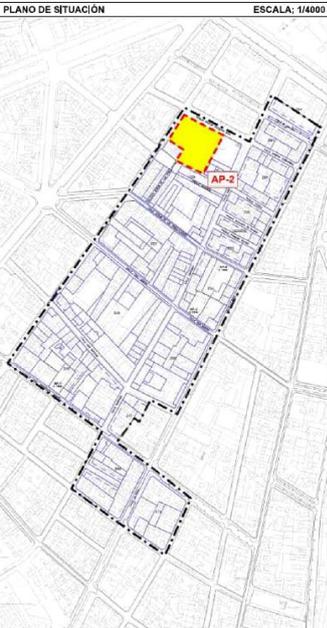


Red viaria (Pendientes) Plan Especial el Toscal – Movilidad

## 5.8 Análisis de las condiciones del planeamiento vigente

El ámbito objeto de análisis está calificado por el Plan Especial de Protección del Toscal con los siguientes usos y tipologías:

El Fichero de Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA), del PEP del Toscal, presenta la siguiente Obra Ordinaria (OO), ficha OO-17, y Aparcamiento (AP), AP-02:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"		GESTIÓN																						
 <p>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ÁREA DE GOBIERNO EL PLANEAMIENTO, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</p>		DIRECCIÓN: CALLE PINTOR TEODORO RIOS esquina SAN MIGUEL	OO-17																					
FECHA: MARZO 2020																								
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b> ESCALA: 1/4000 		<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b> <p><b>O.O.17</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 desarrollarán al aire libre actividades deportivas complementarias.</p> <p>Esta actuación está ligada a la AUA-10 cuyo suelo a obtener por expropiación habrá de anexionarse a la misma.</p> <p>Por debajo del nivel -1 se desarrollará un aparcamiento robotizado y que se adjudicará por concesión administrativa.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 asos y vestuarios para la actual zona deportiva se financiará con cargo a esta dotación, hasta tanto en cuanto se convoque el nuevo concurso.</p> <p>Su ejecución está prevista en el segundo cuatrienio, año 2024.</p> <p>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</p>																						
<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"</b>		<b>APARCAMIENTOS</b>																						
 <p>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ÁREA DE GOBIERNO EL PLANEAMIENTO, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</p>		DIRECCIÓN: Calle San Miguel esquina Calle Pintor Teodoro Rios	AP-2																					
FECHA: MARZO 2020																								
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b> ESCALA: 1/4000 		<b>USOS DE LA EDIFICACIÓN</b> ESCALA: 1/750  <p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>EDIFICACIÓN COLECTIVA USO TERCIARIO</li> <li>EDIFICACIÓN COLECTIVA COMPATIBLE</li> <li>EDIFICACIÓN COLECTIVA MIXTA</li> <li>TERCARIO             <ul style="list-style-type: none"> <li>Of - Oficina</li> <li>Com - Comercio</li> <li>Res - Residencia</li> </ul> </li> <li>EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTOS</li> <li>DOTACIONAL</li> <li>EQUIPAMIENTO</li> <li>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS             <ul style="list-style-type: none"> <li>PLAZAS, ÁREAS AJARDINADAS</li> <li>ÁREAS RECREATIVAS, AZENAS</li> <li>ÁREAS LIBRES AJARDINADAS</li> <li>EDIFICACIONES EQUIPAMENTALES</li> </ul> </li> <li>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS</li> <li>ESPACIO LIBRE PRIVADO</li> <li>EDIFICACION CATEGORICAL</li> <li>CALLE</li> <li>COLANILLOS DE ACTUACIÓN LINEAL</li> </ul>																						
<b>CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES</b>		<b>APARCAMIENTOS</b>																						
<p>Denominación: AP-2</p> <p>Dirección/Localización: Calle San Miguel, 62-64</p> <p>Tiularidad: Pública</p> <p>Tipo de Instalación: Edificio Polivalente: Pabellón Deportivo-Aparcamiento P.</p> <p>Superficies Aproximadas de la Actuación: De suelo: 2.350 m<sup>2</sup>s En sótano: 4 Construida: 9.400 m<sup>2</sup>c/ Aparc.7.050 En altura: --</p> <p>Programación Previsita : (Según cronograma del Plan Especial) Segundo cuatrienio.</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Plazas estimadas</th> <th>Nº</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rotatorias:</td> <td>127</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>Residentes:</td> <td>86</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td><b>Total No Vinculadas:</b></td> <td><b>213</b></td> <td><b>75%</b></td> </tr> <tr> <td>Vinculadas a usos:</td> <td>27</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Vinculadas a usos:</td> <td>42</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL PLAZAS:</b></td> <td><b>282</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>		Plazas estimadas	Nº	%	Rotatorias:	127	45%	Residentes:	86	30%	<b>Total No Vinculadas:</b>	<b>213</b>	<b>75%</b>	Vinculadas a usos:	27	10%	Vinculadas a usos:	42	15%	<b>TOTAL PLAZAS:</b>	<b>282</b>	<b>100%</b>
Plazas estimadas	Nº	%																						
Rotatorias:	127	45%																						
Residentes:	86	30%																						
<b>Total No Vinculadas:</b>	<b>213</b>	<b>75%</b>																						
Vinculadas a usos:	27	10%																						
Vinculadas a usos:	42	15%																						
<b>TOTAL PLAZAS:</b>	<b>282</b>	<b>100%</b>																						

Se atenderá lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de la edificación publicada el 22 de diciembre de 2022 (B.O.P 153/2021)



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

La ordenación del Ámbito se ejecutará siguiendo los criterios establecidos por el Plan Especial de ordenación del Toscal. En los Planos de ordenación se establece lo siguiente:



**Plano O-1. Delimitación de Manzanas**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- 000 Nº DE MANZANA (LA NUMERACIÓN DE MANZANAS COINCIDE CON LAS DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92)



**Plano O-2. Usos Pormenorizados**

- DOTACIONAL
- DOT-8**  
Deportivo (2 Niveles. En superficie y bajo rasante)
- AP APARCAMIENTO PÚBLICO
  - P. PUB - Promoción pública
  - P. PRIV. - Promoción privada



**Plano O-3.**

- A-D EDIFICACIÓN ABIERTA DOTACIONAL



**Plano O-4 Gestión Urbanística. Actuaciones aisladas**

-  EXPROPIACIÓN
- A.U.A.10 Polideportivo Pisaca



**Plano O-5. Gestión urbanística. Obras Ordinarias**

-  Obras Públicas Ordinaria
- Pabellón Polideportivo Pisaca



**Plano O-6. Patrimonio Público del Suelo al finalizar la Gestión del PEP**





**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



**Plano O-7. Alineaciones y Rasantes**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- VIARIO
- ZONA PEATONAL
- 0,00 RASANTES
- 000 NUMERO DE MANZANA



**Plan O-8 Protección del patrimonio Arquitectónico. Grados de protección**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- INTEGRAL 2
- AMBIENTAL 1
- AMBIENTAL 2
- PARCIAL
- PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CAU (CONJUNTOS DE ACTUACIÓN UNITARIA)  
VER ANEXO DEL CATÁLOGO (Fichero CAU)
- 000 Nº DE MANZANA



**Plano O-9 Protección del Patrimonio Histórico – Catálogo – Fichas.**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- INMUEBLES CATALOGADOS
- INMUEBLES SOMETIDOS A NORMAS DE PROTECCIÓN:.....211
- INMUEBLES CATALOGADOS:.....195
- INMUEBLES NO CATALOGADOS DENTRO DE CAU:..... 16
- 000 NUMERO DE FICHA DE CATÁLOGO
- CAU (CONJUNTOS DE ACTUACIÓN UNITARIA)
- 000 Nº DE MANZANA



### Plano O-10 Afección de la Ordenación de la Adaptación Básica a la Propuesta de Catalogación de inmuebles del PEP.

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- [Dotted Pattern] INMUEBLES CATALOGADOS
- [Grey Hatched] EDIFICACIÓN DE NUEVA CATALOGACIÓN SOMETIDOS A INFORMACIÓN PÚBLICA
- [Red Hatched] CAU (CONJUNTOS DE ACTUACIÓN UNITARIA)
- [Grey Hatched] INTERVENCIONES PÚBLICAS PREVISTAS POR LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 QUE AFECTAN A INMUEBLES CATALOGADOS
- 000 Nº DE MANZANA



### Plano O-11 Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres

- [Orange] DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS
- [Green Hatched] DOTACION CON CUBIERTA VERDE
- DOT-1 - Docente
- DOT-2 - Docente
- DOT-3 - Casa de la Juventud
- DOT-4 - Centro Municipal El Toscal
- DOT-5 - Escuela Taller
- DOT-6 - Guardería
- DOT-7 - Cultural
- DOT-8 - Deportivo ( 2 Niveles. En superficie y bajo rasante )
- DOT-9 - Centro de Mayores ( Bajo la rasante de la plaza y a cota de la c/ San Antonio)
- DOT-10 - Oficina de Servicios Municipales
- DOT-11 - Servicios Complementarios al Parque Urbano
- EQ-1 - Cultural
- [Light Green] PLAZAS, PARQUES URBANOS / ÁREAS AJARDINADAS
- [Green Hatched] PLAZA / PARQUE CON DOTACIÓN BAJO RASANTE

	Manzana	Uso	Superficie (m2)
DOT-8	258	Deportivo	2.377,00
EL-2	258	Espacio Libre Público Casa Pisaca	2.793,04
EL-6	258	Plaza San Miguel	383,08



### O-12 Sistema Viario y Aparcamientos Públicos

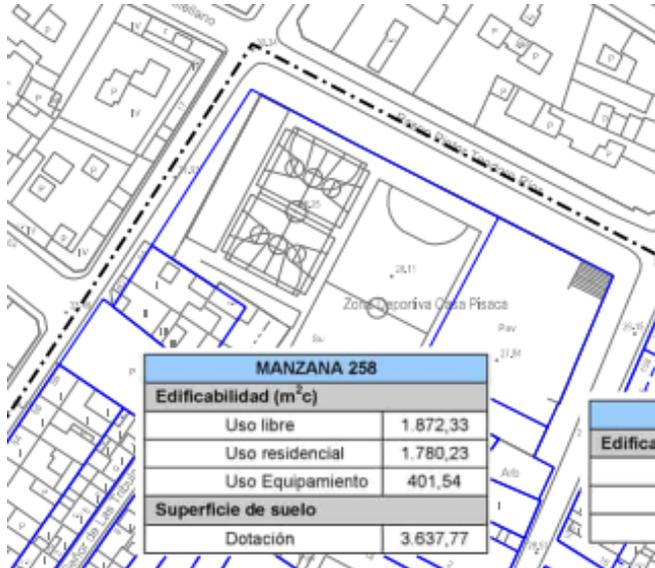
- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- [Red] VIARIO PREFERENTE
- [Orange] VIARIO SECUNDARIO
- [Light Green] VIARIO PEATONAL
- [Yellow Hatched] AP APARCAMIENTO PÚBLICO
  - P. PUB - Promoción pública
  - P. PRIV. - Promoción privada
- 000 Nº DE MANZANA



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



**O-13 Edificabilidad por manzanas**



**O-14 Arbolado**

--- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"

000 Nº DE MANZANA

- FLAMBOYANT
- LAUREL DE INDIAS
- JACARANDA
- NARANJO AMARGO
- LAGERSTROEMIA



**O-15 Ubicación Contenedores de Residuos**

--- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"

- UBICACIÓN CONTENEDORES DE RESIDUOS EN SUPERFICIE
- UBICACIÓN CONTENEDORES DE RESIDUOS SOTERRADOS

000 Nº DE MANZANA



### O-17 Propuesta Carril Bici

-  ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
-  CARRIL BICI



### O-18 Corredores verdes y su relación con el Sistema de espacios públicos Libres Públicos

-  ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
-  PLAZAS, ÁREAS AJARDINADAS
-  ÁREAS PEATONALES, ACERAS
-  ESPACIOS LIBRES PRIVADOS O VINCULADOS A DOTACIONES/EQUIPAMENTOS
-  CUBIERTAS AJARDINADAS
-  VIARIO RODADO



### O-19 Infraestructura Red de Abastecimiento de Agua

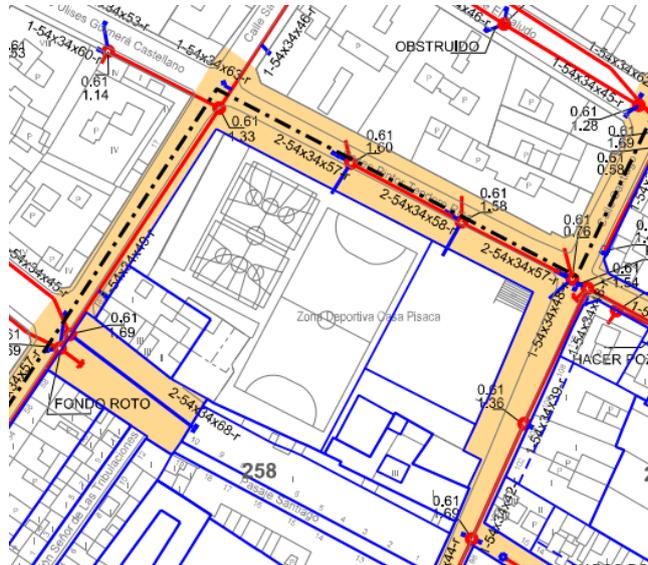
-  ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
-  OBRAS ORDINARIAS. SUSTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES CON LA MISMA CAPACIDAD Y COMPLETAR LA RED EN LOS NUEVOS VIALES Y/O ESPACIOS PÚBLICOS.
- 000 N° DE MANZANA
-  ACOMETIDA INDIVIDUAL
-  ACOMETIDA COLECTIVA
-  BOCA DE INCENDIO
-  BOCA DE RIEGO



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



**O-20 Infraestructura Red Saneamiento**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- OBRAS ORDINARIAS. SUSTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES CON LA MISMA CAPACIDAD Y COMPLETAR LA RED EN LOS NUEVOS VIALES Y/O ESPACIOS PÚBLICOS.
- CANALIZACIÓN ENTERRADA PROPUESTA
- 000 N° DE MANZANA



**O-21 Infraestructura Red de Telefonía**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"
- OBRAS ORDINARIAS. SUSTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES CON LA MISMA CAPACIDAD Y COMPLETAR LA RED EN LOS NUEVOS VIALES Y/O ESPACIOS PÚBLICOS.
- CANALIZACIÓN ENTERRADA PROPUESTA
- 000 N° DE MANZANA



**O-22 Infraestructura Red de Riego**

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
- NUEVA RED DE RIEGO
- RED DE RIEGO EXISTENTE
- 000 N° DE MANZANA



### O-23 Infraestructura Red de Alta Tensión

- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
- 🟢 ESTACIONES TRANSFORMADORAS EXISTENTES
- LÍNEA A.T. EXISTENTE
- NUEVA CANALIZACIÓN A.T. A CONSTRUIR
- ARQUETA
- NUEVA CANALIZACIÓN A CONSTRUIR
- 🟡 ESTACIONES TRANSFORMADORAS PROPUESTAS
- 000 Nº DE MANZANA

### 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:

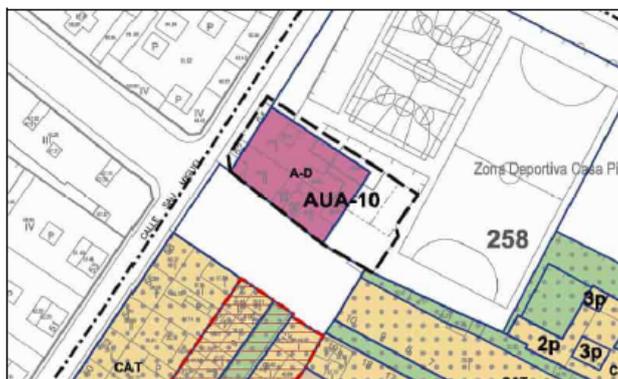
Nº Manzana	Calle	Nº Parcela	Ref. Catastral	Titularidad	Año construcción	Estado	Superficie
258	San Miguel	62	7902208	Privado	1.930	Normal	124,65
258	San Miguel	64	7902209	Privado	1.900	Ruina	145,59
258	San Miguel	s/n	7902233	Privado	1.900	Solar	171,99

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-10

SUPERFICIE TOTAL: 442,23 m<sup>2</sup> EXPROPIACIÓN

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





## *PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

### **ESTUDIO DE DETALLE**

### **Documento para Aprobación Inicial**

#### **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 para 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.

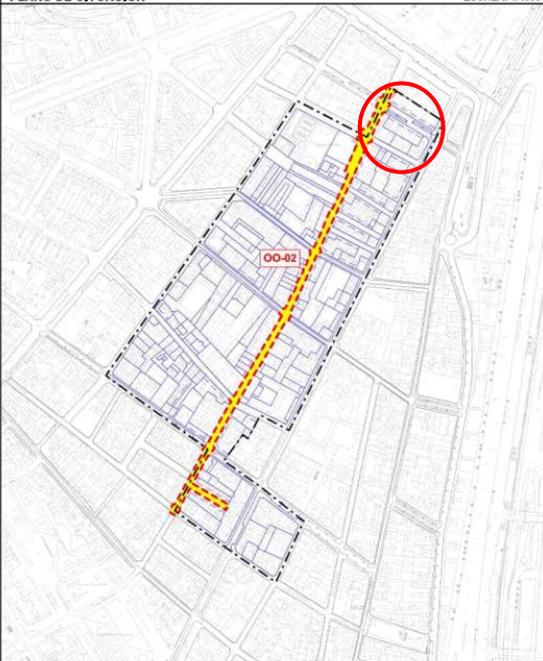
La dotación económica que se prevé en el estudio económico financiero para esta Obra Ordinaria 17 (O.O.17) es de 985.047 € y está destinada para la construcción del Pabellón Polideportivo en el nivel -1.

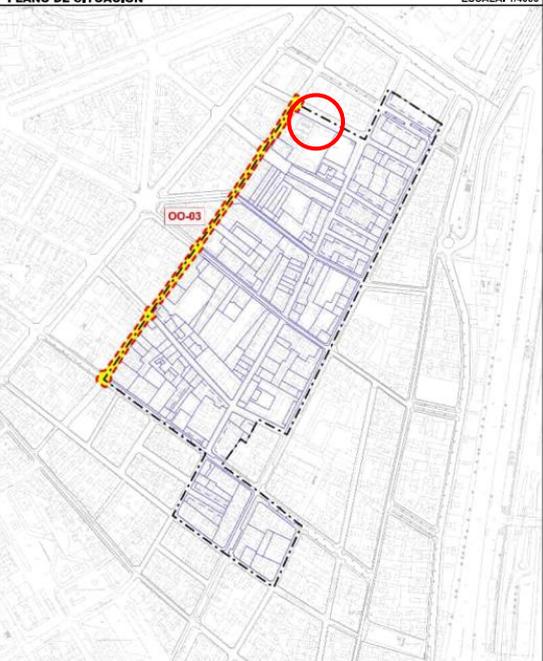
El proyecto de esta instalación se sacará a concurso junto con la construcción de los aparcamientos robotizados. En el caso de que el concurso de la Redacción del Proyecto de Construcción y Concesión Administrativa de la Explotación Comercial del Aparcamiento para Vehículos Automóviles quedara desierto, 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.

## Ámbitos del Plan Especial con posibles afecciones.

Estos ámbitos, señalados en círculos en rojo, deberán reestudiarse a los efectos de permitir el tránsito de vehículos de entrada y salida al aparcamiento.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"		GESTIÓN	
 <b>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b> <small>ÁREA DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA Y MEDIO AMBIENTE</small> <small>GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</small> <small>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</small>		DIRECCIÓN: CALLE SANTIAGO FECHA: MARZO 2020	<b>OO-2</b>
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b> <span style="float: right;">ESCALA: 1/4000</span> 		<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b> <p><b>O.O.2</b></p> <p>Obra Ordinaria prevista para la peatonalización total de la calle Santiago dentro del ámbito del BIC.</p> <p>Esta peatonalización está prevista en el primer cuatrienio, anualidad 2021 con un importe de 623.241€.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los criterios de ordenación y diseño se establecerán en el Proyecto de Urbanización, el cual deberá adaptarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.</p> <p>En tanto dichas Ordenanzas no sean aprobadas, los Proyectos de Urbanización requieren informe del Cabildo Insular</p>	

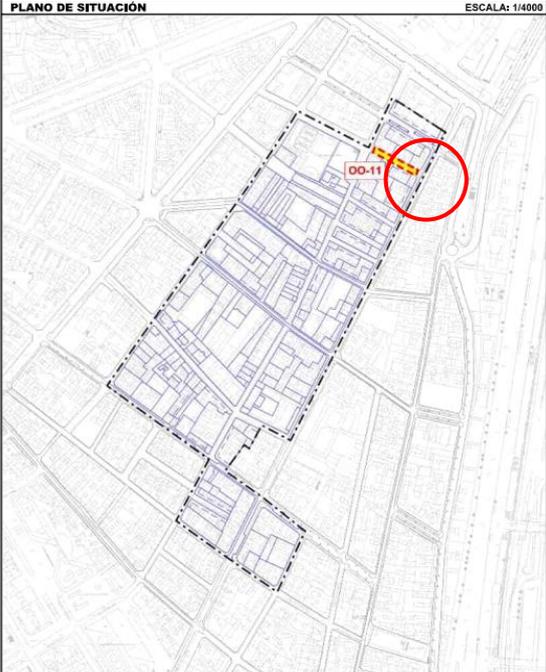
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"		GESTIÓN	
 <b>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b> <small>ÁREA DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA Y MEDIO AMBIENTE</small> <small>GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</small> <small>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</small>		DIRECCIÓN: CALLE SAN MIGUEL FECHA: MARZO 2020	<b>OO-3</b>
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b> <span style="float: right;">ESCALA: 1/4000</span> 		<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b> <p><b>O.O.3</b></p> <p>Obra Ordinaria prevista para la peatonalización total de la calle San Miguel dentro del ámbito del BIC.</p> <p>Esta peatonalización está prevista en el segundo cuatrienio, anualidad 2023, con un importe de 347.944 €.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los criterios de ordenación y diseño se establecerán en el Proyecto de Urbanización, el cual deberá adaptarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.</p> <p>En tanto dichas Ordenanzas no sean aprobadas, los Proyectos de Urbanización requieren informe del Cabildo Insular</p>	



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"		GESTIÓN	
 <p><b>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b> ÁREA DE GOBIERNO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE Santa Cruz de Tenerife GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</p>	DIRECCIÓN: <b>CALLE GASPAR FERNÁNDEZ</b>		<b>OO-11</b>
	FECHA: <b>MARZO 2023</b>		
<p><b>PLANO DE SITUACIÓN</b> <span style="float: right;">ESCALA: 1/4000</span></p> 		<p><b>CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b></p> <p><b>O.O.11</b></p> <p>El objeto de la presente obra ordinaria es la peatonalización del Pasaje de Gaspar Fernández.</p> <p>Su ejecución está prevista en el tercer cuatrienio, anualidad 2028 con una dotación económica de 50.471 €.</p> <p>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.</p> <p>Los criterios de ordenación y diseño se establecerán en el Proyecto de Urbanización, el cual deberá adaptarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.</p> <p>En tanto dichas Ordenanzas no sean aprobadas, los Proyectos de Urbanización requieren informe del Cabildo Insular</p>	

### 5.9 Parcelas y edificaciones afectadas

En la siguiente imagen se indican las edificaciones y parcelas afectadas por la ejecución del Centro Socio Deportivo, Espacios Libres y Aparcamiento "Pisaca".



	Número	Localización	Tipo	Referencia Catastral
	1	C. Santiago 95	Espacios Libres	7902218CS7570S0001SD
	2	C. San Miguel 62	Edificación	7902208CS7570S0001KD
	3	C. San Miguel 64	Edificación	7902209CS7570S0001RD
	4	CL San Miguel 64[B]	Solar	7902233CS7570S0001QD



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

**6. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO**

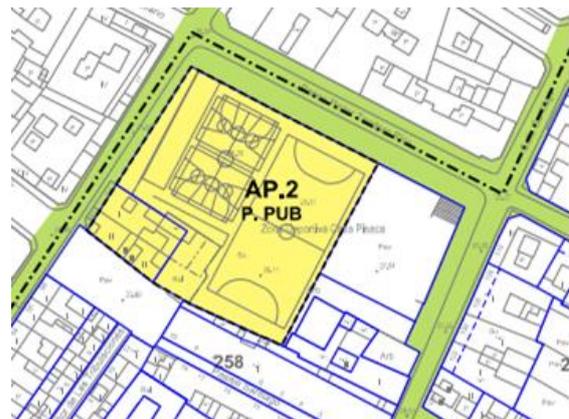
**6.1 Descripción de la propuesta de ordenación y su adecuación a las determinaciones del instrumento de ordenación que desarrolla.**

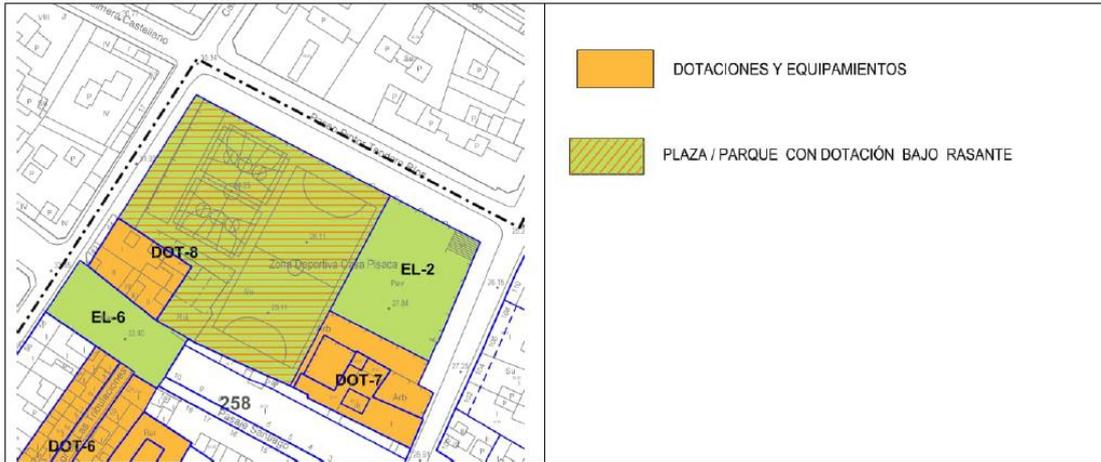
La propuesta de ordenación se adecua sustancialmente al Plan Especial de Protección del El Toscal, recogiendo las determinaciones del mismo y realizando los ajustes o modificaciones necesarios para dar viabilidad constructiva y funcional a la propuesta, además de recoger las determinaciones establecidas en la ordenanza municipal de edificación vigente.



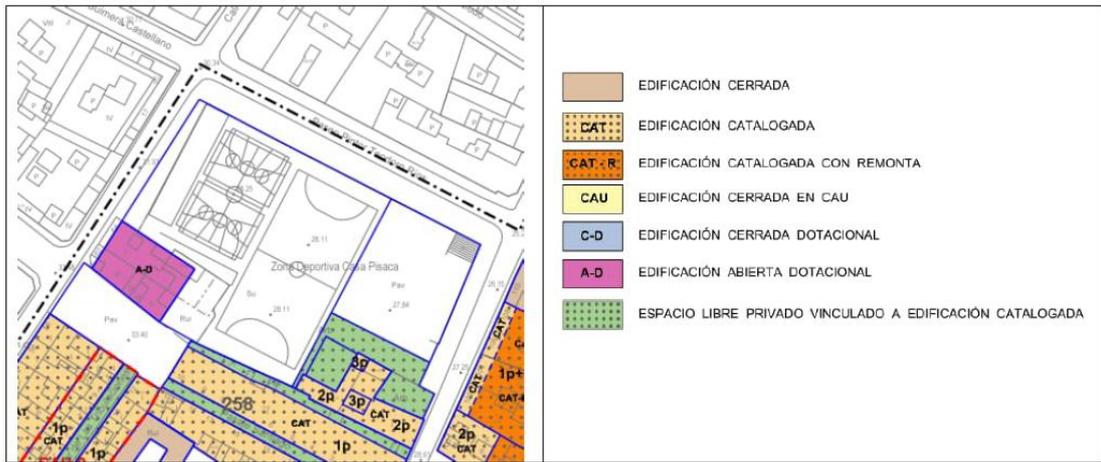
**Ámbito de actuación.**

El Estudio de Detalle desarrolla una propuesta para ordenar de forma pormenorizada el ámbito correspondiente a la obra ordinaria O.O.17, que incluye la Dotación DOT-8 (Deportivo) y de la misma manera resuelve la ordenación del Aparcamiento Público AP-2.





- El ámbito incluye también la DOT-8 con calificación exclusiva dotacional se adscribe a una tipología edificatoria abierta-dotacional (A-D).



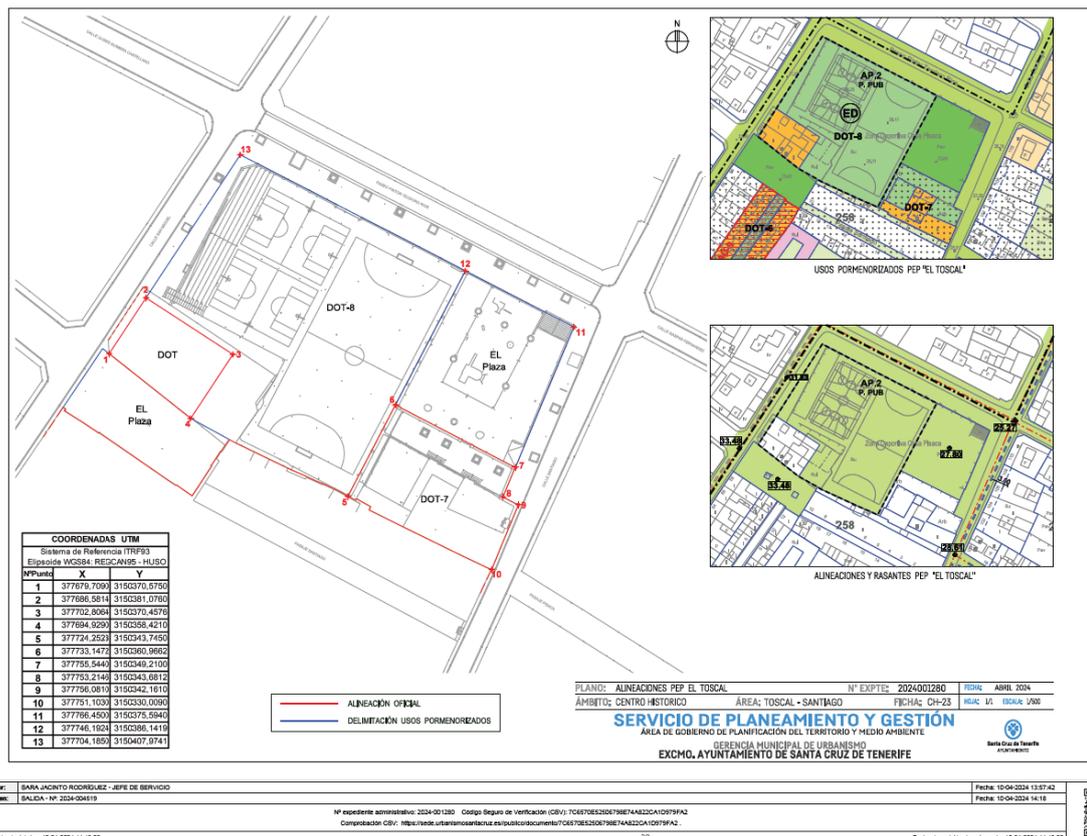


**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

La propuesta de ordenación se desarrolla sobre un levantamiento topográfico (Plano de Ordenación PO-00) realizado recientemente, sobre el cual se ha traspuesto las alineaciones y rasantes suministradas por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



La propuesta de ordenación se ajusta sustancialmente a la imagen que aporta la Normativa del PEP, en la descripción de la Obra Ordinaria O.O.17, tal y como se puede observar en la siguiente imagen comparativa. Se consideran algunas variantes que ajustan la diversidad funcional del ámbito a la realidad existente con las diferentes normativas de aplicación. Logrando una solución, que, con pequeños ajustes respecto a lo establecido en el PEP, hagan viable la ejecución de esta obra ordinaria, tan necesaria para el barrio El Tossal y para la ciudad de Santa Cruz.



Imagen de la Normativa del PEP para la O.O-17



Imagen Propuesta del Estudio de Detalle

### 6.1.1 Justificación de la solución

El ámbito a ordenar como obra ordinaria denominada O.O.17 de acuerdo a la ordenación planteada por el Plan especial El Toscal (PEP) presenta las siguientes particularidades (color azul), y respuestas concretas que justifican la solución adoptada para la ordenación del ámbito (en negro):

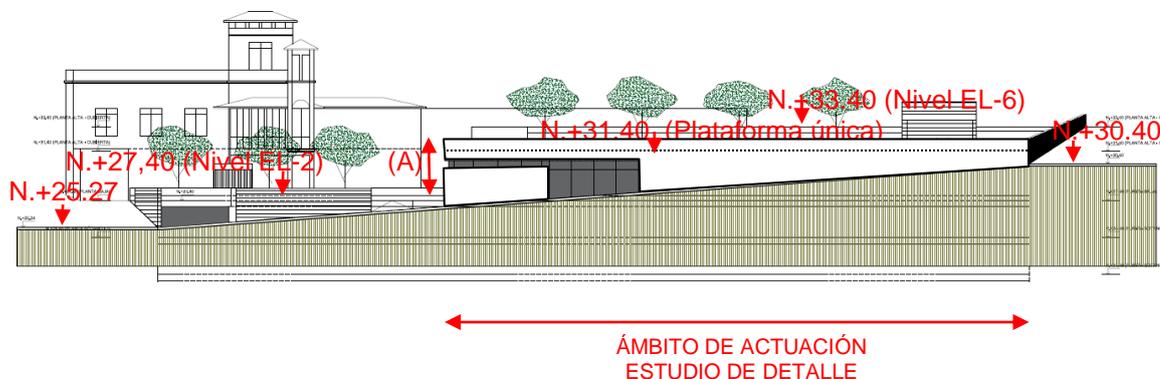
#### 1) En su entorno inmediato

##### a) *Existencia de edificación protegida en el catálogo municipal con uso cultural denominada DOT-8.*

La edificación denominada Casa Pisaca, con uso cultural, representa en el entorno del ámbito de actuación un inmueble de gran importancia por sus características arquitectónicas a proteger. En tal sentido, el Plan Especial establece alineaciones específicas en su entorno, quedando definidas en la obra ordinaria O.O.17, las cuales se han tomado en cuenta para el desarrollo de esta actuación, procurando que su presencia se perciba desde la mayor parte del entorno, incluyendo el Espacio Libre EL-6 en la parte más alta del conjunto.

##### b) *Fachada con frente al espacio libre denominado EL-2 y acceso con frente al espacio libre EL-6.*

En relación a la rasante de la plataforma única que sirve de cubierta a la edificación propuesta (Nivel +31.40) en el presente estudio de detalle, se propone elevarla solo una planta en relación a la rasante que sirve de base de la edificación catalogada (Nivel +27,40). Esta diferencia de nivel propone una fachada lineal de encuentro entre las dos plataformas colindantes (A), la cual se propone tenga un lenguaje arquitectónico lo más neutro posible, que a la vez que enfatice el inmueble protegido, sirva de fachada de acceso desde el espacio Libre EL-2 (Nivel +27.40), frente a la casa Pisaca, a las dependencias existentes en la edificación que servirá para desarrollar las actividades deportivas y aparcamientos previstos en el Plan Especial El Toscal, objeto del presente Estudio de Detalle. Este acceso ya se plantea en el Plan Especial de Protección del Toscal, tal y como se aprecia en la imagen de la Normativa del PEP de la O.O.17.



*Esquema de Alzado de la propuesta del Estudio de Detalle*

En relación al frente hacia el espacio libre EL-6 en la cota N.+33,40, se ha liberado por completo este frente al eliminar el cuerpo edificado previsto en el PEP, logrando así una vista panorámica desde este espacio sobre todo el espacio de cubiertas que conforma este gran conjunto, al tiempo de permitir una mayor visual sobre la Casa Pisaca, destacando así su importancia como hito arquitectónico a destacar en este entorno.

El espacio libre EL-6 con N.+33.40, presenta una diferencia de cota de 2,00 metros respecto a la cubierta de la edificación, objeto del presente Estudio de detalle. Esta diferencia se salva con una grada lineal que permite dar cabida a espectadores de los deportes y actividades que se desarrollen en los espacios libres de la cubierta. De igual forma se prevé una rampa sobre la cubierta que permita hacer accesible esta diferencia de cota y comunique directamente ambos niveles.

##### c) *Fachada con frente al Paseo Pintor Teodoro Ríos y calle San Miguel.*

En el esquema de Alzado se puede apreciar la propuesta de actuación del Estudio de Detalle en relación al entorno inmediato. Este Alzado muestra una sección trazada por el Paseo Pintor



## PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"

### ESTUDIO DE DETALLE

### Documento para Aprobación Inicial

Teodoro Ríos, dado que representa el mejor lugar donde se puede apreciar la relación del volumen edificatorio, que contiene la Obra ordinaria O.O.17, en relación a su conjunto.

La plataforma única de cubierta de la cubierta se plantea como espacio con un único nivel, al igual que en el esquema planteado en el PEP del Toscal. Mimetizándose en el conjunto y dotando de los espacios libres necesarios para la distracción, entretenimiento, práctica del deporte, así como Parques infantiles, zona de pérgola para mobiliario de mantenimiento corporal (bio-saludables, etc.) y áreas verdes con sombra vegetal, que permita la permanencia en zonas de mesas.



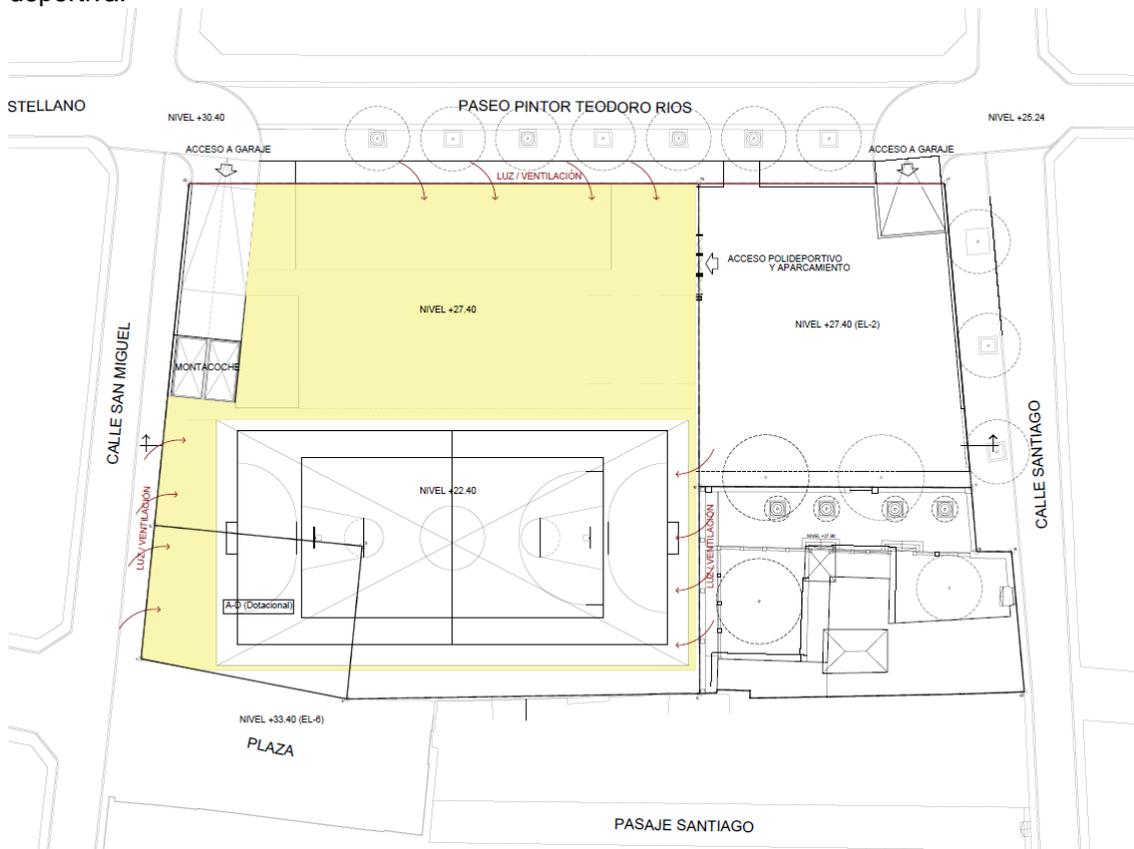
Propuesta general de actuación en cubierta del Ámbito de actuación de la O.O.17

- d) Se plantea edificación como Dotación (DOT-8) en la esquina de la Calle San Miguel con el espacio libre EL-6.

La propuesta del Estudio de Detalle plantea no hacer uso de la dotación que se prevé en el PEP como edificación abierta A-D frente al espacio libre EL-6, reubicándose los usos planteados en ella bajo la cubierta única con acceso desde el Espacio Libre EL-2, tanto para la Dotación Deportiva como a los aparcamientos. En esta planta, se ubicará los espacios necesarios destinadas a albergar las instalaciones de monta-coches, las oficinas administrativas que gestionan tanto la instalación deportiva como a los aparcamientos, sí como otros espacios para usos deportivos.

Se justifica la eliminación de este cuerpo edificatorio, además, por necesidades físicas para poder encajar de forma efectiva los espacios necesarios tanto para el polideportivo, monta-coches como aparcamientos bajo la rasante del ámbito de actuación. A continuación, se expone un posible encaje de la propuesta de planta donde se puede apreciar como el edificio dotacional

A-D, previsto en el Plan especial se solapa con las dimensiones necesarias para la práctica deportiva.



2) En el desarrollo interior del programa de usos que indica el PEP para el ámbito de la actuación.

- a) *Se plantea dotación Deportiva con pabellón a desarrollar en el nivel -1, destinado a entrenamiento y competición de deporte federativo (Baloncesto voleibol, balonmano y futbol sala). Dispondrá de espacios auxiliares para deportistas y de instalaciones para espectadores en número mínimo 150. La dimensión mínima para la práctica de estos deportes será 27x45m, altura libre comprendida entre 7 y 8,5m.*
- b) *En la cubierta del pabellón, que estará situada a 1 metro por encima de la rasante actual a los efectos de permitir la luz y ventilación natural en el nivel inferior, se desarrollan al aire libre actividades deportivas complementarias.*

La complejidad funcional y técnica que se requiere para el desarrollo de la práctica deportiva necesita solventar y encontrar altura suficiente en la edificación para resolver los siguientes aspectos:

1. Altura libre para la práctica deportiva en el pabellón cubierto (7,50m).
2. Altura para la estructura de forjado-vigas de la cubierta transitable en la zona del pabellón cubierto.
3. Altura para permitir la ventilación e iluminación natural del pabellón deportivo en su fachada (tal y como lo expresa la Normativa del PEP).
4. Planta de acceso desde el Espacio Libre EL-2 tanto a la Dotación Deportiva como a los aparcamientos. En esta planta, se plantea que se ubique la dotación deportiva prevista en el PEP como A-D Edificación Abierta Dotacional, destinada a albergar las instalaciones de monta-coches, las oficinas administrativas que gestionan tanto la instalación deportiva como a los aparcamientos.

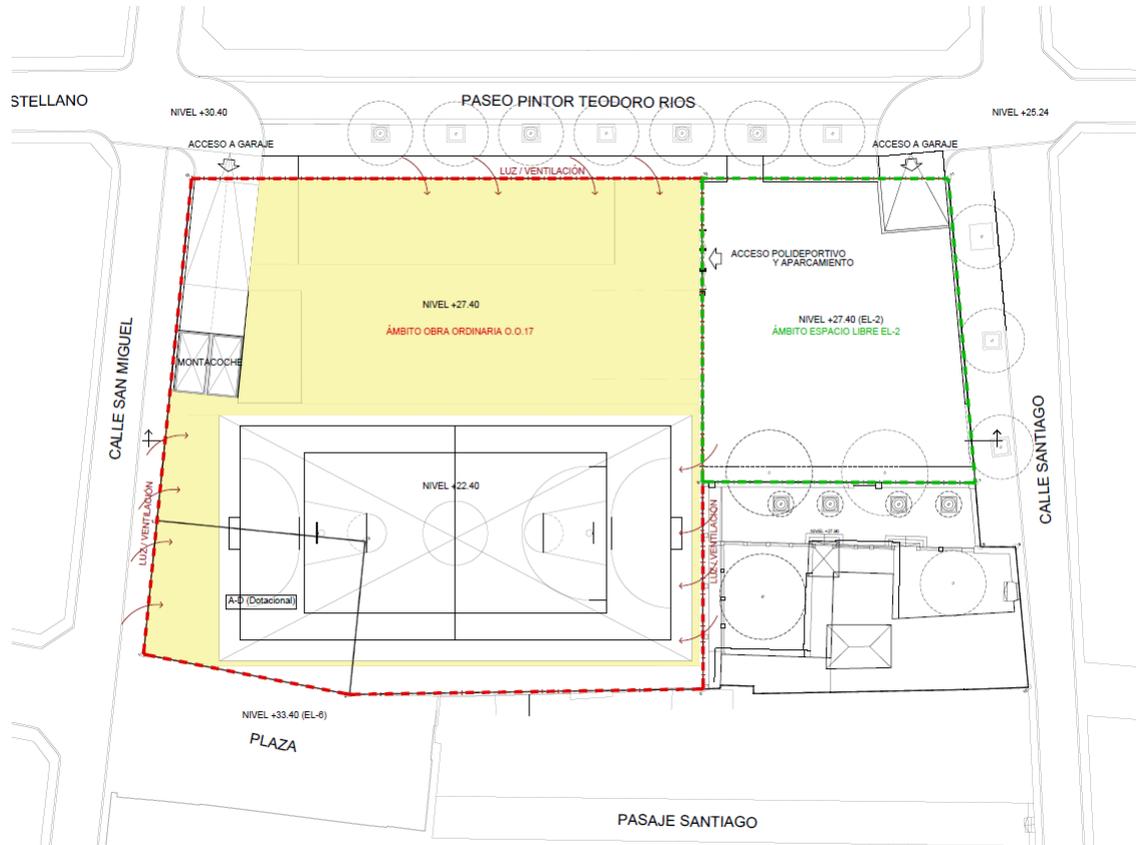
A continuación, se expone un posible encaje de la propuesta de planta donde se puede apreciar como el edificio dotacional A-D, previsto en el Plan especial se solapa con las dimensiones necesarias para la práctica deportiva.



PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"

ESTUDIO DE DETALLE

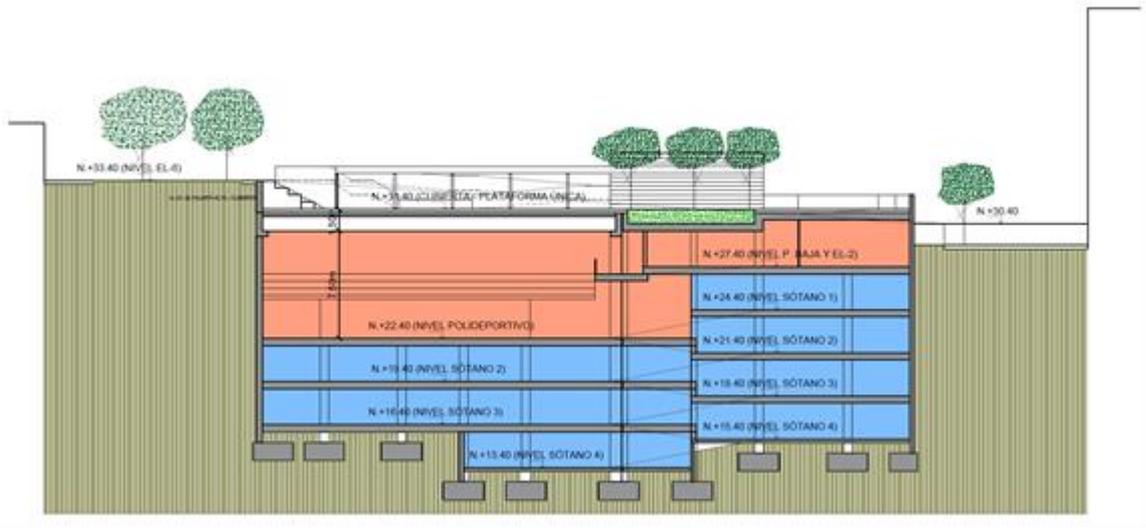
Documento para Aprobación Inicial



Se destaca que eliminar la edificación dotacional prevista en el PEP, frente al EL-6, colocando sus usos bajo el forjado de cubierta, permite dar una visión mas amplia del espacio global desde esta esquina del conjunto. De esta forma, la casa Pisaca puede ser percibida mucho mejor desde el EL-6 y sus proximidades, además de permitir una mayor integración y continuidad al espacio pudiendo unificarse la visión del conjunto que está definido por el borde urbano de las edificaciones existentes.

5. Adecuación de la solución geométrica y formal a lo establecido en el PEP El Toscal. En esencia la propuesta plantea esencialmente la misma solución del PEP El Toscal, con la variante del nivel de cubierta, que se ha considerado necesario readaptar a la cota N+31,40, a fin de poder encajar los usos y requerimientos del PEP, con la menor afectación posible. Se destaca que la cota +31,40, se encuentra a un (1) metro de diferencia por encima de la cota del nivel del cruce del Paseo Pintor Teodoro Ríos y la calle san Miguel N+30,40, considerándose así un fácil acceso a la plataforma única desde esta esquina de la urbanización.
6. Necesidad de ganar altura para solventar simultáneamente el espacio apropiado destinado al subsuelo que se requiere para sembrar arbolado, en cumplimiento con lo establecido en el artículo en el Artículo 31. Definición de los usos pormenorizados. (Normativa y Ordenanzas del PEP El Toscal).

La propuesta del Estudio de Detalle plantea la siguiente sección para resolver todos y cada uno de estos aspectos.



Esquema de sección transversal (Deportivo) (Garaje-Aparcamiento)

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

Se practicará las actuaciones de expropiación que correspondan sobre las fincas con Ref. Catastral 7902208CS7570S0001KD, 7902209CS7570S0001RD y 7902233CS7570S0001QD, localizadas en la calle San Miguel y con frente al Espacio Libre EL-6, a los efectos de incorporarlas en el desarrollo de conjunto.

- d) Por debajo del nivel -1 se desarrollará un aparcamiento robotizado y que se adjudicará por concesión administrativa. El PEP estima en la ficha AP-2 un total de 282 plazas de aparcamiento en 4 sótanos.

A través de esta edificación el PEP plantea albergar el monta-coches que sirve de elevador para acceso a los garajes en el subsuelo del ámbito de actuación. Este emplazamiento plantea varios problemas como son:

- La ubicación de los monta-cargas requiere de un espacio previo de espera, antes de acceder al aparato elevador, lo cual restaría mucho espacio en las plantas inferiores para poder encajar el polideportivo con las dimensiones acordes a las Normas NIDE.
- La calle San Miguel se plantea como peatonal en el PEP El Toscal y al tener acceso y salida al aparcamiento desde este emplazamiento, se obligaría a que la calle San Fernando fuera en doble sentido. Además de que parte del espacio libre EL-6 posiblemente se ocuparía por el tránsito rodado.

Se plantea como solución en este estudio de detalle realizar un acceso en rampa, en la esquina del cruce del paseo Pintor Teodoro Ríos hacia el monta-coches, que estaría ubicado dentro de la zona edificada, y cuya cubierta quede discretamente mimetizada con el resto de la edificación, previéndose que pueda elevarse hasta un máximo de una altura respecto al nivel de la plataforma única, para albergar tanto la estructura como áreas de instalaciones del conjunto.

Es importante destacar que este acceso al aparcamiento debe ser de doble sentido de circulación, atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de la edificación. Esta solución de monta-coches, se justifica dado que desde la cota de acceso N+30.40 es prácticamente inviable realizar una rampa de vehículos al tiempo de albergar bajo la rasante los espacios necesarios del pabellón polideportivo.

Se indica que dada las dimensiones del aparcamiento establecido en la ficha AP-2, donde se requiere de una dotación de 282 plazas, será necesario ampliar el ámbito de actuación de este



## PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"

### ESTUDIO DE DETALLE

### Documento para Aprobación Inicial

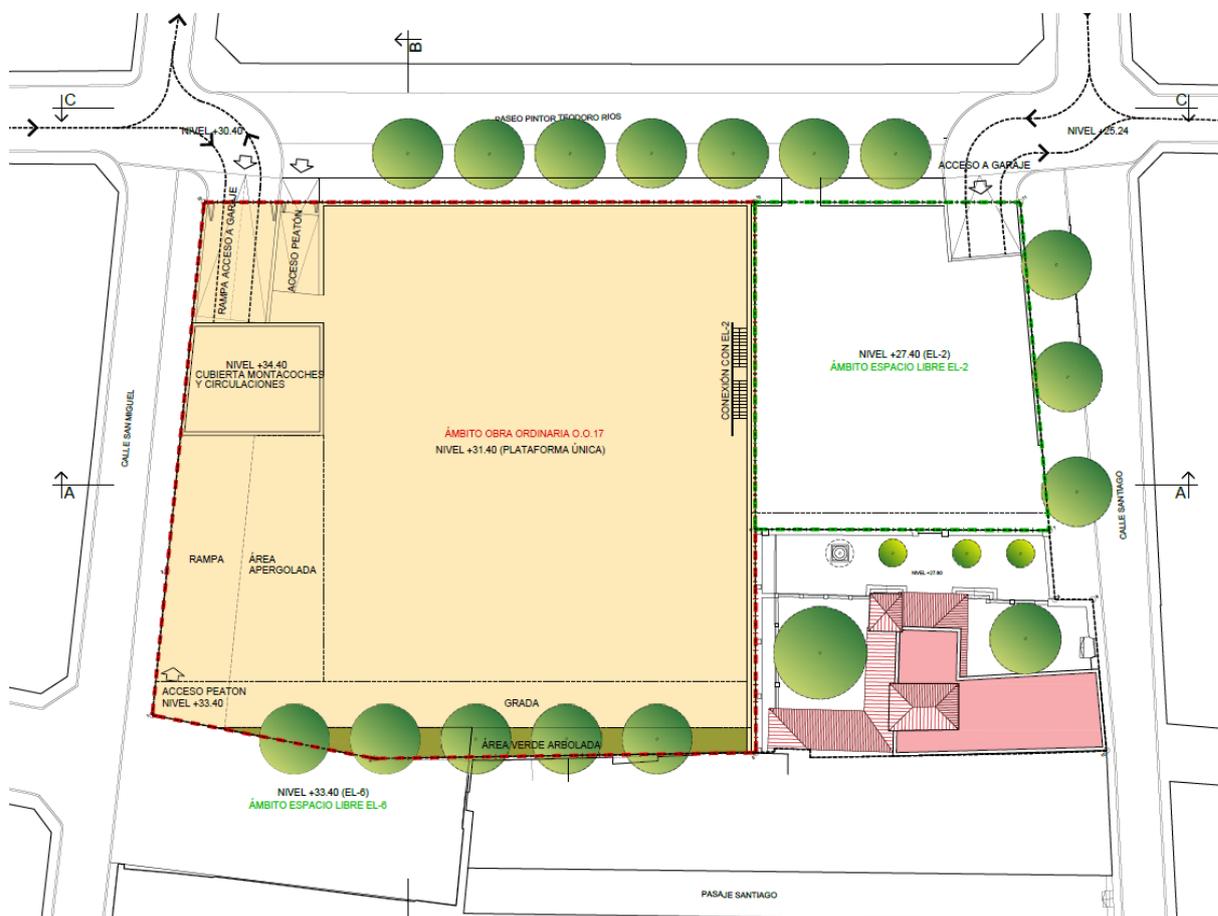
aparcamiento hacia el Espacio libre colindante EL-2, donde se tendrá que dotar de otro acceso rodado con doble sentido de circulación, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza municipal de la edificación, dadas las dimensiones del aparcamiento. Este acceso se prevé que debe estar ubicado en la esquina de la calle Santiago con el Paseo Pintor Teodoro Ríos.

- e) *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.*

Esta prescrito en la ficha de ordenación del PEP que la actuación requiere de un estudio de detalle, que deberá ser informado por el Cabildo Insular durante su tramitación.

La ordenación, además de seguir los lineamientos establecidos en el Plan Especial El Toscal, pretende dar continuidad al uso público lúdico-deportivo que ha venido desarrollándose en este espacio. Tradicionalmente, el espacio Pisaca ha sido lugar de encuentro de los jóvenes y ciudadanos de Santa Cruz para la práctica deportiva, específicamente baloncesto y fútbol sala. Razón por la cual, se considera que este ámbito debe conservar y potenciar, aprovechando la dotación del polideportivo cubierto la conservación de la pista deportiva descubierta, ayudando zonas de calistenia, parques infantiles, zona de ocio y espacios arbolados, donde los jóvenes y ciudadanos de esta parte de la ciudad conserven el lugar de encuentro para la práctica de actividades deportivas al aire libre, que redunden en sus relaciones sociales y mejora del bienestar.

#### 6.1.2 Descripción de la propuesta de ordenación



Esquema Propuesta de Conjunto del Estudio de Detalle (Planta de Cubiertas)

El esquema propuesto de ordenación del Estudio de Detalle se expresa en colores sobre el ámbito de la actuación, proponiendo una ordenación de ambientes, que no condiciona en absoluto la solución final de la plataforma, sin embargo, si demuestra que pueden ordenarse los diferentes sectores (deportivos, calistenia, ocio, parque infantil, gradas, circulaciones, etc.) que se proponen en el esquema del PEP del Toscal, atendiendo a las particularidades estructurales y morfológicas de los ambientes que se consolidan en las plantas inferiores. En tal sentido, esta propuesta solo pretende dar veracidad a la propuesta de ordenación.

Las propuestas de ordenación de los espacios colindantes al ámbito que ordena el presente Estudio de detalle (EL-2, EL-6 calles y paseos colindantes) solo son de referencia.

Cotas de nivel de las diferentes plataformas o cubiertas respecto a su entorno y punto de acceso:

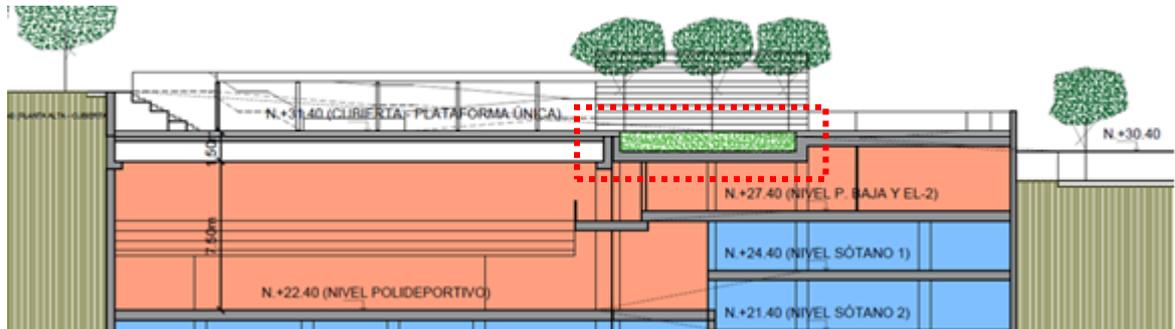
- Al Espacio Libre frente a la Casa Pisaca (N.+27,40), prácticamente se accede a nivel, tanto desde la calle Santiago, como desde el Paseo Pintor Teodoro Ríos, con una diferencia de nivel desde el punto de los puntos de acceso de máximo 0,50m. Desde esta plataforma se accederá a la edificación deportiva y de aparcamiento. Debiendo haber una comunicación directa, mediante escaleras hacia la plataforma única de la cubierta de la edificación, objeto del presente estudio de detalle, a fin de garantizar la movilidad entre el Espacio Libre EL-2 y la plataforma única del nivel N+31.40.
- A la cubierta destinada a actividades deportivas, lúdicas y recreativas al aire libre (N.+31,40). Se considera una diferencia de nivel de 1,00m máximo en relación al nivel promedio del cruce de las calles San Miguel con Paseo Pintor Teodoro Ríos (N.+30,40).
- La plataforma única del Nivel N+31.40 relacionarse directamente, mediante escalera, con el espacio libre EL-2 (N.27,40).

Se mantienen las alineaciones propuestas por el Plan Especial en vigor, adaptando las alturas a las diferentes plataformas antes descritas.

#### **Arbolado sobre la plataforma única del ámbito de actuación.**

*Artículo 31. Definición de los usos pormenorizados. (Normativa y Ordenanzas del PEP El Toscal)*

*“C.-...En el caso de aparcamientos bajo el subsuelo de espacios libres públicos, el diseño estructural de los mismos tendrá que garantizar el completo arbolado de las plazas que se ubiquen sobre ellos en la forma señalada en las Ordenanzas.”*



Como justificación de este aspecto en la sección antes expuesta se puede observar, que la altura de la plataforma única permite realizar pozos de tierra bajo la rasante de la cubierta de al menos 1,00m, el cual se podrá completar elevando la altura de estos con muretes tipo banco o similar en los parterres que se conformen sobre la cubierta. Todo esto a fin de poder aportar sombra y espacios de estancia a este espacio urbano, que permita desarrollar actividades con todo el confort a los ciudadanos.



**PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"**

**ESTUDIO DE DETALLE**

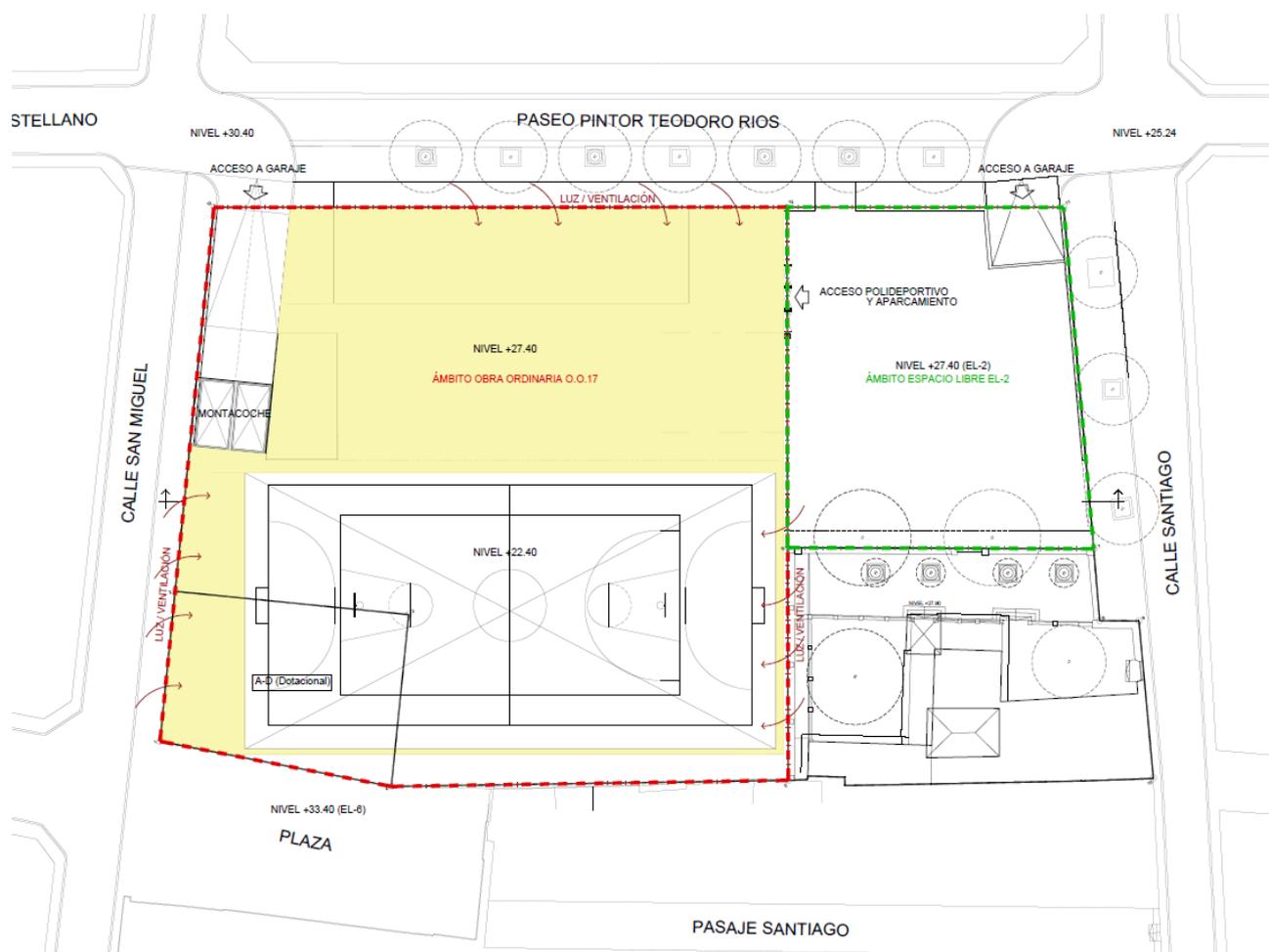
**Documento para Aprobación Inicial**

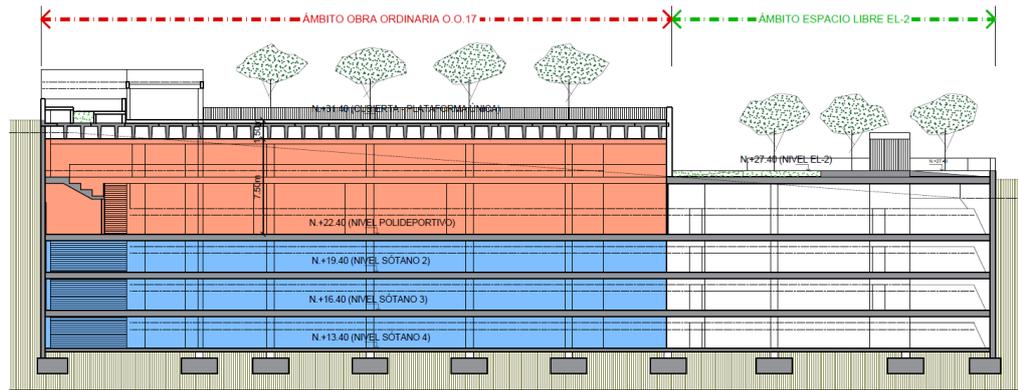
**Pabellón Deportivo.**

De acuerdo a la ficha OO-17 (Obra Ordinaria), se plantea la construcción de un Pabellón Polideportivo Cubierto en el subsuelo público del ámbito definido en esta actuación.

**Nivel +27.40 Acceso**

El Acceso principal al Polideportivo y al aparcamiento se plantea desde el Espacio Libre, frente a la Casa Pisaca, de forma que coincide con lo planteado en el esquema del Plan Especial. Configurándose así, este espacio libre, como articulador del conjunto, tal y como se aprecia en el siguiente esquema.



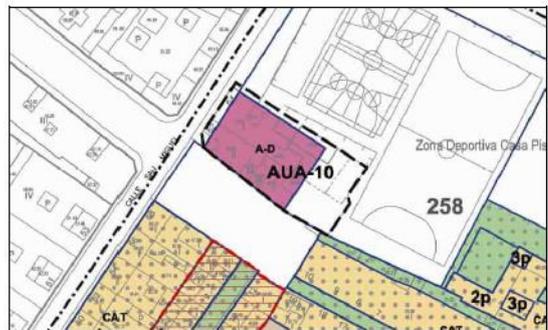


Al polideportivo y al aparcamiento se le accederá a través de un distribuidor, que permitirá dar acceso diferenciado, tanto al Polideportivo cubierto, como a las dependencias administrativas y espacios comunes del complejo, así como al núcleo de circulación que permite distribuir verticalmente tanto al aparcamiento como al Polideportivo.

El Polideportivo cubierto debe contar con una altura libre, para la práctica deportiva, de al menos 7,50m de altura, por lo que se requiere que la pista este por debajo del nivel de acceso desde el espacio libre frente a la Casa Pisaca. Esta premisa permite que el público quede al mismo nivel del acceso, en el balcón del espacio, mientras que los deportistas tengan que bajar, por los núcleos de circulación a la pista deportiva. Jerarquizando así las zonas y privacidad de cada una de las áreas.

El Pabellón polideportivo se configura como un espacio multiusos donde se pretende que exista, además de la pista polideportiva, una sala de usos múltiples diáfana, para celebración de eventos diversos, así como otras salas de menor dimensión para administración del complejo deportivo y del aparcamiento, impartir cursos, reuniones, o salas de equipos deportivos. Se considera también la dotación de aseos y espacios de instalaciones de acuerdo a la Normas NIDE y normativa técnica de aplicación.

El Plan Especial considera una construcción AUA-10, en la parte alta del conjunto, destinada a albergar la administración del complejo deportivo y los accesos (peatonal y robotizado) y administración de los aparcamientos. El estudio de Detalle plantea que estas superficies y usos se encuentren integrados en la planta Nivel +27.40, antes descrita. De esta forma, la pequeña edificación que consideraba el Plan Especial queda mimetizada dentro del volumen construido, sin sobresalir, permitiendo así que ese espacio se pueda utilizar para configurar la pista de fútbol sala descubierta.



#### **Nivel +24.40 Polideportivo y aparcamiento.**

En este nivel, tal y como se aprecia en la sección, se encuentra la pista donde se encuentran las canchas para la práctica deportiva cubierta, así como la dotación de vestuarios y servicios. La cubierta del Polideportivo al ser transitable, se plantea como una cubierta con estructura de vigas pretensadas, o similares, que permitan cubrir una gran luz y a la vez el uso transitable de la cubierta.

Se prevé que el espacio Libre EL-2 desarrollará en este nivel el resto de la dotación de aparcamiento, con rampas de acceso al aparcamiento que conectaran con el acceso al mismo desde la esquina de la calle Santiago con el Paseo Pintor Teodoro Ríos.

#### **Aparcamiento**

El Plan Especial El Toscal plantea esta dotación en la ficha AP-2, considerando la cantidad de 282 plazas totales.

El Estudio de Detalle continúa desarrollando el aparcamiento en los niveles inferiores de la edificación (N.+21.40, N.+18.40, N+15.40), ocupando la totalidad de la superficie de la Obra Ordinaria O.O.17 y requiriéndose ocupar también, para alcanzar la dotación, el Espacio Libre EL-2 (frente a la Casa Pisaca), tal y como se aprecia en la sección esquema, antes expuesta.



## PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"

### ESTUDIO DE DETALLE

### Documento para Aprobación Inicial

Se considera una rampa a medios niveles que permite optimizar las zonas de aparcamiento, sin ocupar grandes extensiones para su desarrollo, así como salvar los desniveles y espacios de uso de forma óptima.

Dada las dimensiones del aparcamiento, con una capacidad de 305 plazas (245 plazas el ámbito de la Obra Ordinaria O.O.17 y 60 plazas en el ámbito del espacio Libre EL-2), y una superficie construida de 8.254,61m<sup>2</sup>, superior a 6.000m<sup>2</sup>, se requiere de dos accesos al aparcamiento constituidos cada uno de ellos por un vial con dos sentidos diferenciados, tal y como se indica en el punto 2 del Artículo 8.4.3 de la ordenanza municipal de edificación.

En tal sentido, se prevé que en la obra Ordinaria O.O.17 se dote de un acceso al de doble sentido al aparcamiento en la esquina de la calle San Miguel con Paseo Pintor Teodoro Ríos (N.+30.40), hacia el monta-coches robotizado; mientras que en el desarrollo del espacio Libre se de acceso al aparcamiento, mediante sistema de rampas desde la esquina de la calle Santiago con Paseo Pintor Teodoro Ríos (N.+25.40).

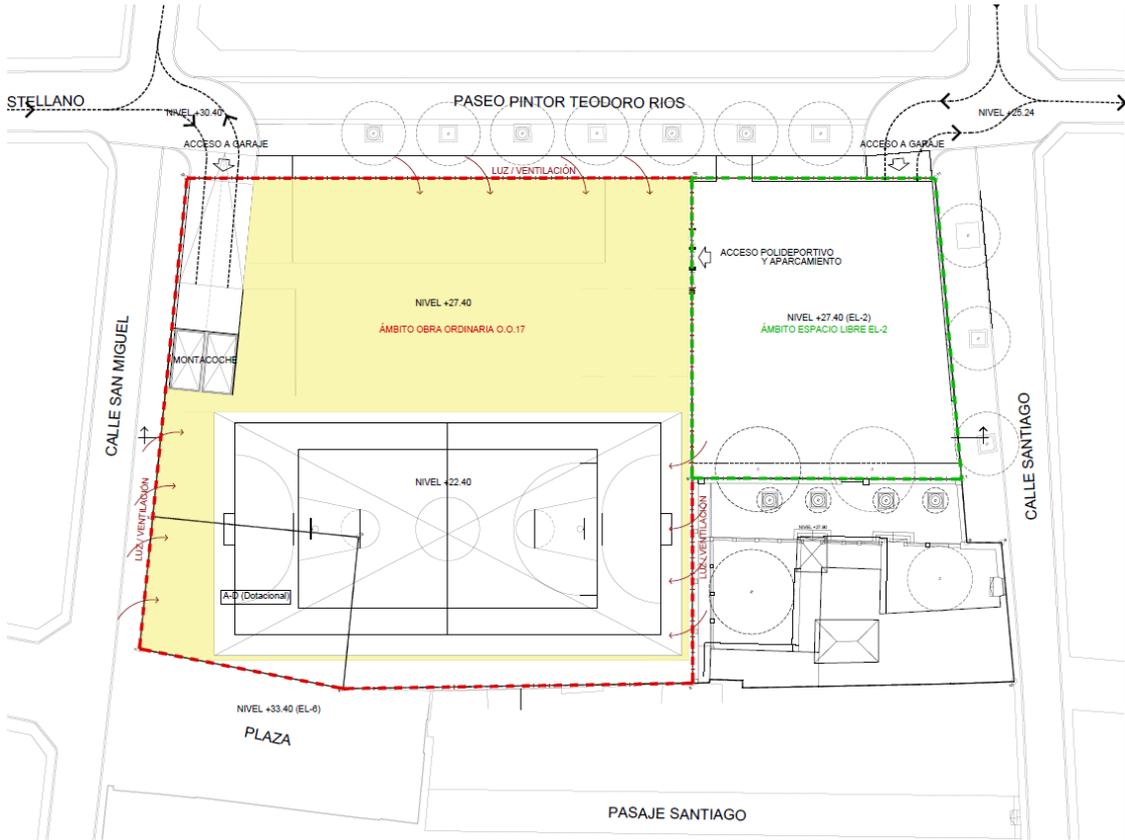
La excavación resultante, para poder albergar la dotación de aparcamiento, que prevé el Plan Especial, es de aproximadamente 4 plantas por debajo del nivel actual de la plataforma del Espacio Libre y canchas polideportivas descubiertas que existen actualmente.

La planta -4 de garaje se ha previsto retranquearla hacia el interior de la edificación, con la finalidad de que los muros de sótano perimetrales, sobre todo los que se encuentran hacia el perímetro sur de la parcela, contengan 2 plantas de garaje mas la altura correspondiente al polideportivo.

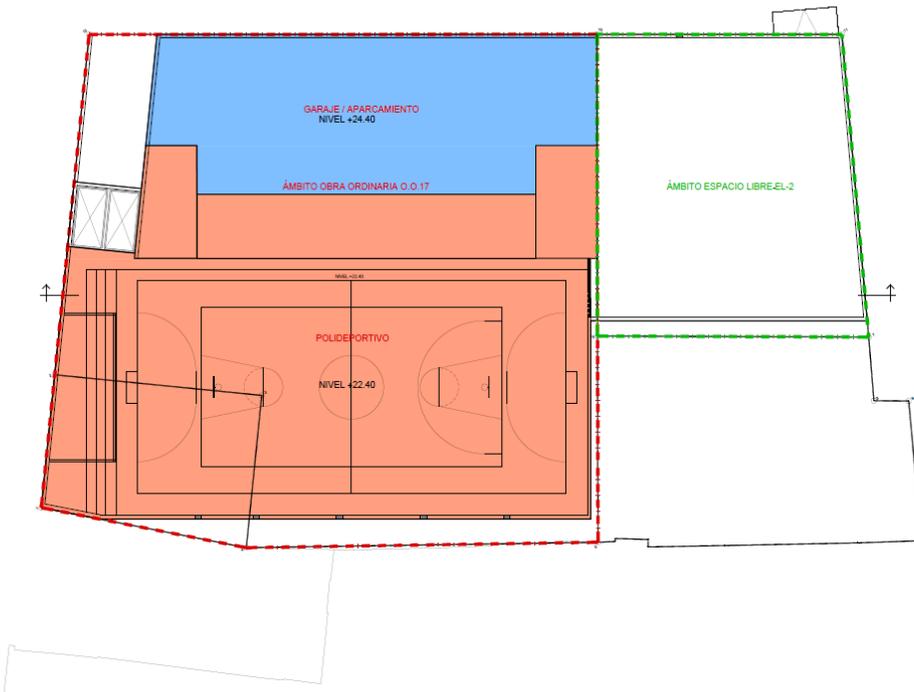
### Esquema general de las plantas



Planta de Cubiertas (PLATAFORMA ÚNICA) (Nivel +31.40 - +34,40)



*Planta Nivel 0 Acceso a Polideportivo – Aparcamiento (Nivel N.+27,40)*



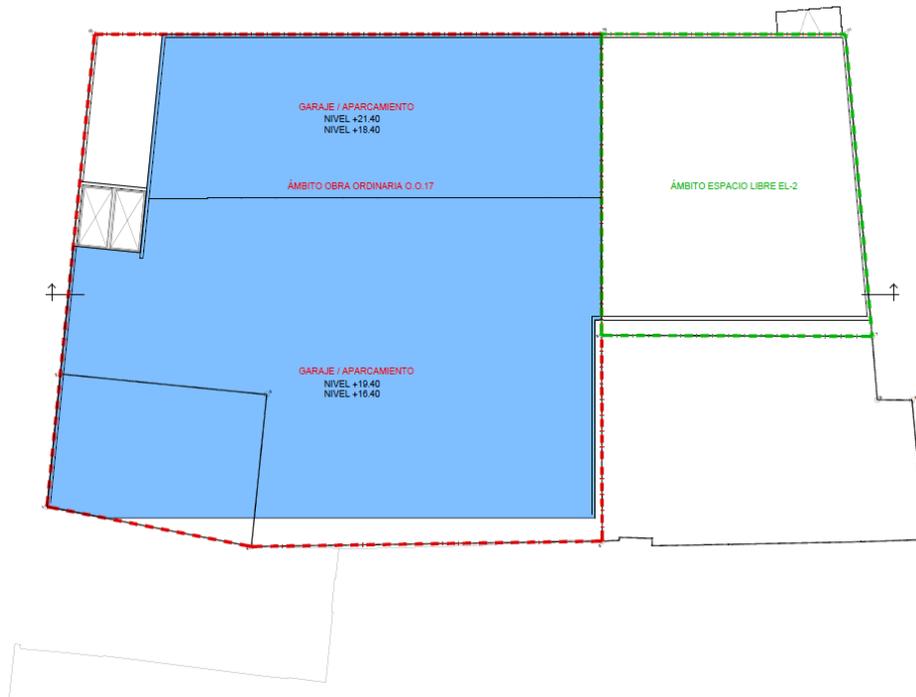
*Plantas Niveles N+24,40 - N+22,40*



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**



*Plantas Niveles (N+21,40 - N+19,40) y (N+18,40 - N+16,40)*



Planta Nivel (N+15,40 - N+13,40)

## 6.2 Cuadro de superficies

Las Superficies están tomadas en base a las superficies definitivas resultantes del replanteo sobre el levantamiento topográfico real del área a intervenir y las alineaciones suministradas por la Gerencia Municipal de urbanismo.

- **Superficie de suelo a intervenir**

- **Superficie Interior a la alineación**

Ámbito de intervención interior a alineación O.O.17 Nivel Cubiertas: 2.357,59m<sup>2</sup>

- **Superficies Construidas por planta**

Nivel	Descubierto	Sup. Cubierta Uso Deportivo	Sup. Cubierta Aparcamiento	Sup. Cubierta Total
Planta de Cubierta Única	2.357,16m <sup>2</sup>		53,22m <sup>2</sup>	53,22m <sup>2</sup>
Planta Baja		1.141,87m <sup>2</sup>		1.141,87m <sup>2</sup>
Planta -1		1.418,98m <sup>2</sup>	735,07m <sup>2</sup>	2.154,05m <sup>2</sup>
Planta -2			2.157,36m <sup>2</sup>	2.157,36m <sup>2</sup>
Planta -3			2.157,36m <sup>2</sup>	2.157,36m <sup>2</sup>
Planta -4			1.449,10m <sup>2</sup>	1.449,10m <sup>2</sup>
<b>Total Superficies :</b>	<b>2.357,16m<sup>2</sup></b>	<b>2.560,85m<sup>2</sup></b>	<b>6.552,11m<sup>2</sup></b>	<b>9.112,96m<sup>2</sup></b>



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

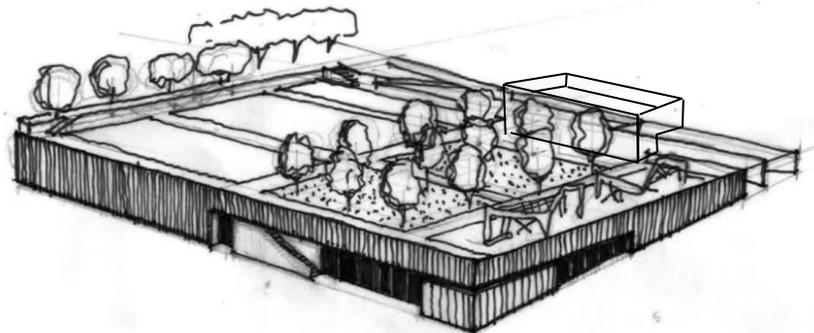
**7 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**Volumetría y Fachadas**

Las Fachadas del Ámbito de actuación, objeto del presente estudio de detalle, se ajustan a las alineaciones establecidas por el Plan Especial y que fueron suministradas por la gerencia Municipal de Urbanismo en Informe de Alineaciones y Rasantes que forma parte del presente estudio.

El tratamiento de fachadas y la volumetría de la edificación que emerge por encima de la rasante del entorno urbano inmediato, se pretende sea lo más ligera y transparente posible, potenciando la horizontalidad de la plataforma única (N+31,40), que define la cubierta de la edificación. De forma que el volumen edificado, aparente una sola planta sobre rasante desde el espacio libre frente a la casa Pisaca, impacte lo menos posible tanto en el entorno como a la Casa Pisaca. Esta plataforma única, se encuentra 2 metros por debajo de la cota del espacio libre EL-6, que está en la parte más alta del entorno en la calle San Miguel.

Para ello, el Estudio de Detalle propone un tratamiento de fachada que permita una fachada traslúcida o permeable, que garantice la seguridad de los usuarios al tiempo que permita visualizar desde el exterior las actividades lúdicas y deportivas que se desarrollan en la cubierta. Esta solución también garantizará la permeabilidad, entradas de luz y ventilación, a través de la fachada, a las actividades que se desarrollen bajo la cubierta (polideportivo, usos lúdicos, deportivos, etc.)



*Croquis de una posible alternativa de fachada del ámbito del estudio de detalle.*

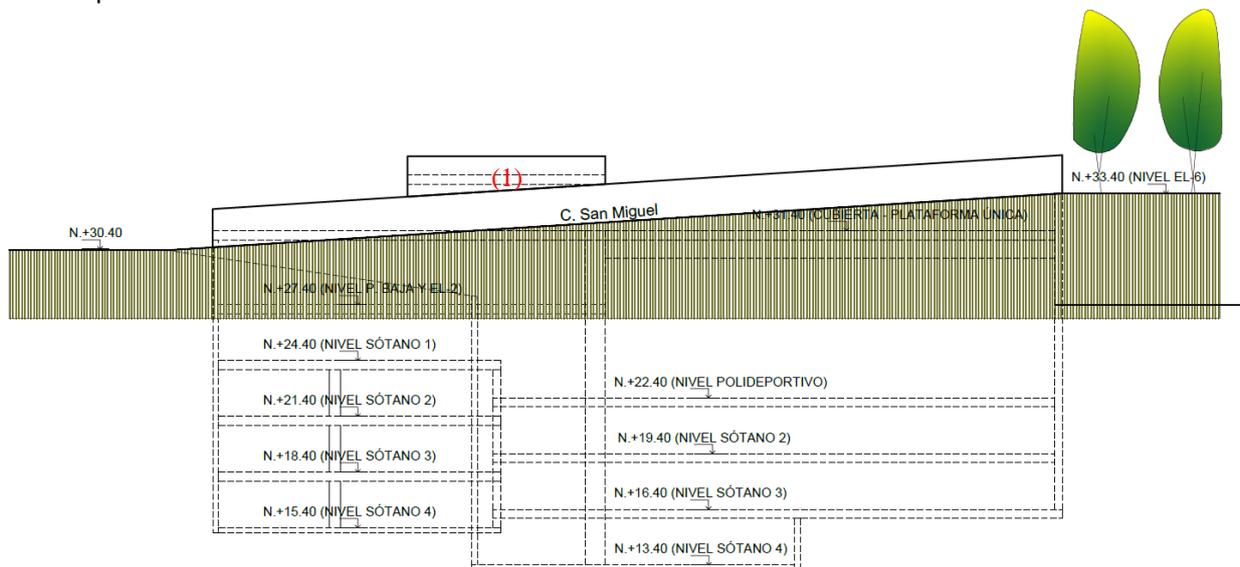
Esta concepción permite, además, tener una respuesta más respetuosa y coherente, destacar el inmueble catalogado de la Casa Pisaca, no compitiendo en altura, sino estableciendo una volumetría lineal, de una sola planta, que sirva de plataforma única para el desarrollo de las actividades lúdicas en su cubierta y que no compita volumétricamente con La casa Pisaca, sino que permita que sea resaltada y pueda ser contemplada desde todo el entorno urbano.



### Vista de la volumetria propuesta desde la calle Santiago

Desde la calle Santiago se puede apreciar que el volumen propuesto alcanza una planta de altura desde el espacio libre EL-2, permitiendo el acceso bajo la plataforma única de cubierta tanto al polideportivo cubierto como al aparcamiento.

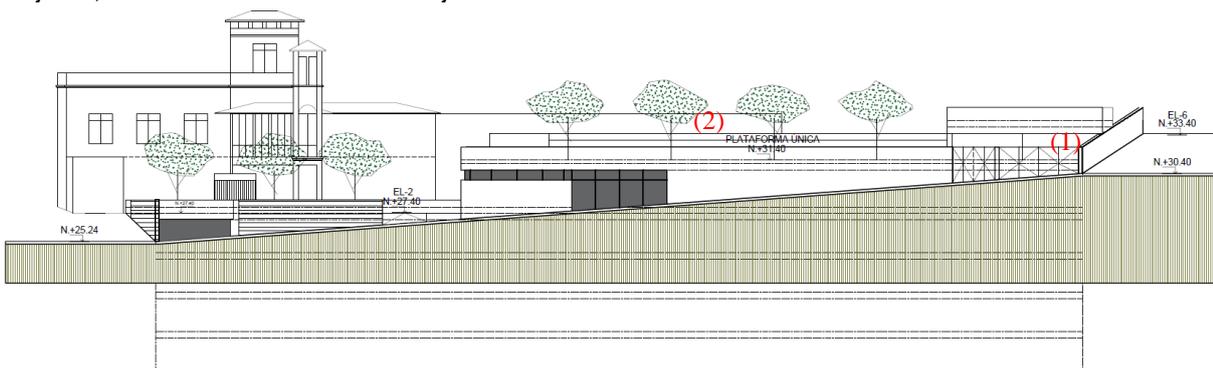
- (1) El volumen de servicios que se encuentra alineado a la calle San Miguel y tendrá solo una altura en relación a la plataforma única. Este volumen servirá para albergar salidas de emergencia, salas de máquinas, cubierta del monta-coches, e instalaciones de las dependencias de la edificación. Por su ubicación y dimensiones, este volumen de servicios que sobresale sobre la cubierta única, se ubica en una zona intermedia de la fachada hacia la calle san Miguel, no adquiriendo protagonismo alguno en dicha fachada y proponiendo que sea un volumen neutro en su tratamiento arquitectónico, que no destaque sobre el conjunto edificado. Dada su ubicación, permite una mayor integración del espacio libre EL-6 hacia el conjunto, ya que no obstaculiza la visual desde este espacio hacia el espacio, permitiendo incluso la percepción de la Casa Pisaca desde la parte superior del conjunto.
- (2) Se propone zona arbolada sobre la cubierta única en la zona donde exista más soportes estructurales, con luces mas cortas, (no sobre la cubierta del polideportivo), de forma que pueda generarse los espacios necesarios para los parterres para albergar las especies vegetales de porte.



### Alzado de la propuesta desde calle San Miguel

Se puede apreciar que la propuesta plantea en esta fachada un cuerpo bajo de cerramiento que tome la rasante del antepecho de la plataforma única y se eleve de forma paralela a la rasante de la calle san Miguel. De esta forma, se estima que será un cerramiento de 2,00 metros de altura que defina y proteja la actuación. Se propone que este cerramiento, al igual que el resto de la fachada sea de carácter permeable, a fin de que permita la transparencia y la conexión visual entre el espacio urbano exterior e interior.

En esta fachada se aprecia la baja incidencia del volumen (1) de circulación e instalaciones sobre el conjunto, mimetizándose sobre el conjunto desde el exterior.



### Alzado de la propuesta desde calle Pintor Teodoro Ríos



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

**Rasantes, secciones y soluciones de accesibilidad.**

La nueva plataforma única (N.+31,40) que genera la cubierta del conjunto edificado, que plantea la ordenación, se adapta y debe permitir una comunicación accesible a las rasantes de los viarios existentes que lo circundan. A continuación, se indican los niveles de las diversas plataformas del conjunto y su relación con los viarios existentes.



*Planta general de la cubierta única propuesta en el Estudio de detalle*



*Propuesta de desarrollo de planta de cubiertas cumpliendo con la ordenación propuesta.  
(Solo a efectos de visualizar el resultado del conjunto)*



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

A continuación, se exponen vistas en 3 dimensiones de la propuesta de ordenación donde se pueden observar las rasantes y secciones del conjunto edificado propuesto en el estudio de Detalle.



*Vista desde el cruce del Paseo Pintor Teodoro Ríos con calle Santiago.*

Se puede apreciar como la plataforma única, que sirve de cubierta al Polideportivo y aparcamiento, sirve de plataforma intermedia de escalonamiento entre los diferentes niveles o espacios que conforman este espacio urbano. Se observa que los accesos a la plataforma única son controlados y de fácil acceso a través de rampas tanto desde el nivel N.+30,40 como desde el N.+33,40 (EL-6).

Destaca en la propuesta de la plataforma única la localización del volumen de circulación e instalaciones, así como la zona arbolada sobre la cubierta, en cumplimiento con lo prescrito en las ordenanzas del PEP y de la edificación.

Esta vista permite ver una propuesta del Espacio Libre EL-2, frente a la casa Pisaca, donde se desarrollarán actividades lúdico recreativas, zonas ajardinadas que permitan árboles, que aporten sombra al espacio, y una configuración del espacio que enmarca la casa Pisaca, como edificación a destacar en este espacio.

Se destaca que el espacio Libre EL-2, servirá de transición para el acceso principal del Polideportivo y aparcamiento, tal y como se muestra en la imagen.

Como sugerencia, a los efectos de integración paisajística de los espacios y elementos construidos se propone que la fachada del volumen construido, objeto del presente Estudio de Detalle, sea permeable. De forma que permita dar luz y ventilación a los espacios inferiores, así como transparencia en los antepechos de la plataforma única, de forma de minimizar el impacto del volumen construido, minimizando el impacto al tiempo que permita una visual transversal entre todos los espacios.



*Vista desde el cruce de la calle San Miguel con la calle de San Fernando.*

Se observa como el espacio libre lúdico-deportivo planteado en la cubierta de la edificación (N.+31,40) se integra de forma visual y transparente al espacio libre EL-6 ubicado en la cota más alta del conjunto, permitiendo así una visión total del conjunto, e integrándose mediante gradas ambos espacios.

Desde el EL-6 también se deberá conectar, mediante sistema de rampas y escaleras ambos espacios permitiendo una secuencia peatonal accesible. Como se puede apreciar desde esta vista la Casa Pisaca adquiere una gran presencia, destacando su volumetría desde cualquier punto de este espacio urbano.

Se puede observar también el bajo impacto del volumen (1) de circulación e instalaciones, permitiendo una ubicación mas discreta, que no impida la integración de los espacios, al tiempo que permite dotar al conjunto de los espacios necesarios para su funcionamiento.

La fachada representada en color blanco en la infografía se propone sea permeable, permitiendo que se pueda apreciar desde el exterior las actividades que se desarrollan en la cubierta. Esta fachada permite a su vez la entrada de luz a los espacios inferiores, aligerando el volumen aparente de la edificación, al tiempo que sirve de contención y protección a los usuarios. De igual forma, se prevé que se pueda ejecutar una malla alta en las traseras de las porterías de la cancha de fútbol sala de la terraza N.+33.40.

Esta malla, por su transparencia, ayudaría a desarrollar la actividad deportiva mejorando la seguridad del entorno, al tiempo o que evita la percepción de un volumen edificado de mayor altura.

En la esquina que cruza la calle San Miguel con Paseo Pintor Teodoro Ríos se encuentra el acceso al garaje hacia el monta-coche robotizado, y justo al lado se encuentra el acceso peatonal en rampa, a la terraza N.+31.40, propuesta para la práctica del baloncesto. Se propone este acceso, cercano a la cota del cruce, para que la diferencia de nivel entre ambos se acerque a 1,00m, tal y como se ha explicado con anterioridad.



*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

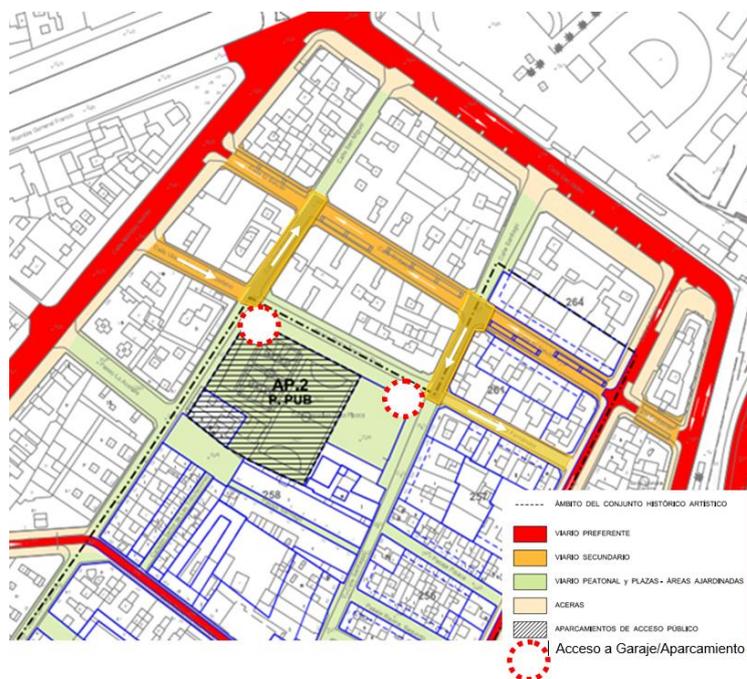


## 8 DETERMINACIONES EN LA URBANIZACIÓN PERIMETRAL Y SENTIDOS DE CIRCULACION DE LOS VEHICULOS.

El Plan especial El Toscal plantea los siguientes objetivos y criterios de ordenación de los viales en el entorno al ámbito de aplicación del estudio de detalle Espacio Pisaca.



El aparcamiento bajo rasante que se plantea como desarrollo de la ordenación del Plan especial requiere de dos accesos con viales diferenciados cada uno, requiriéndose que se modifique los viales del entorno, para dar viabilidad al mismo, tal y como se indica en el siguiente esquema.



En Santa Cruz de Tenerife, a 30 de octubre de 2024.

José Ángel Afonso Tosco  
Arquitecto Municipal



## **II. Documento 2 - PLANOS**

---

### **Planos de Información**

Planos de Información:

PI\_01 - Plano de Situación y Emplazamiento\_ Escala 1: 2500 y 1:1.000

PI\_02 - Planeamiento Plan Especial El Toscal

PI\_03 - Dotaciones y Espacios Libres Plan especial el Toscal

PI\_04 - Movilidad, Circulación y Parcelario Plan Especial El Toscal

PI\_05 - Vegetación Existente \_ Escala 1:1.500

PI\_06 - Accesibilidad Entorno\_ Escala 1:1000

PI\_07- Levantamiento Topográfico \_ Escala 1:300

PI\_08 - Alineaciones y Rasantes \_ Escala S/E

### **Planos de Ordenación**

PO\_01 - Ordenación – Planta de Cubiertas, Alineaciones, Viales y Accesos \_ Escala 1:300

PO\_02 - Propuesta – Planta de Conjunto - Cubiertas \_ Escala 1:300

PO\_03 - Ordenación – Planta Baja, Alineaciones, Viales y Accesos \_ Escala 1:300

PO\_04 - Ordenación – Planta Nivel -1 Usos, Alineaciones, Viales y Accesos \_ Escala 1:300

PO\_05 - Ordenación – Planta Nivel -2 y -3 Alineaciones, Viales y Accesos \_ Escala 1:300

PO\_06 - Ordenación – Planta Nivel -4 Alineaciones, Viales y Accesos \_ Escala 1:300

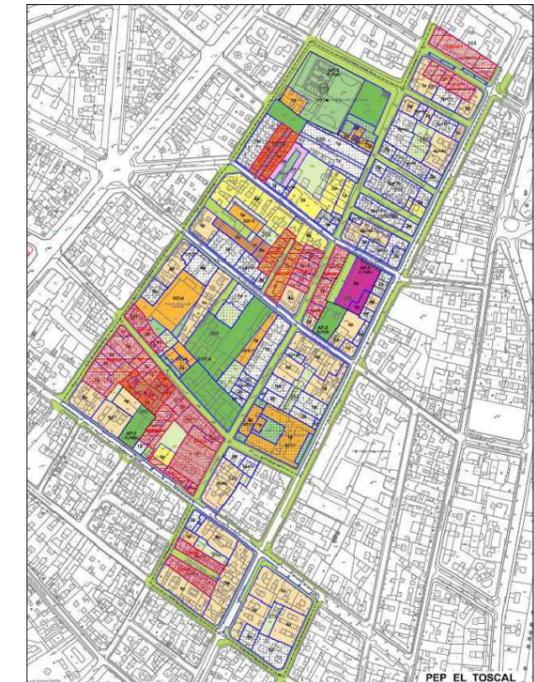
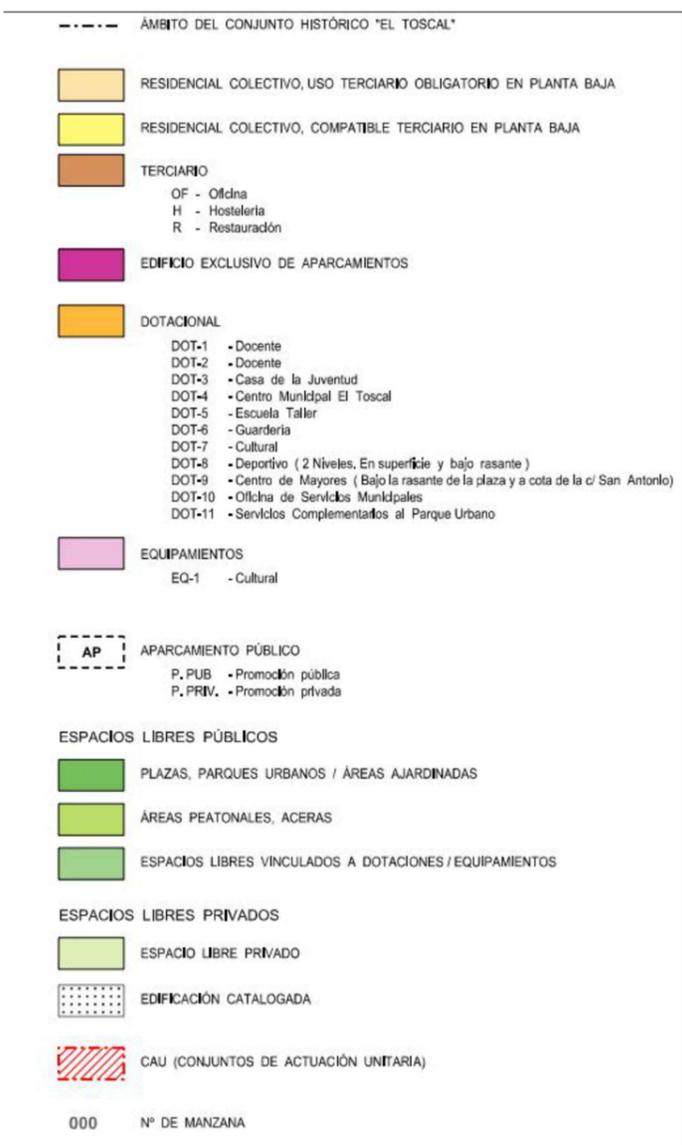
PO\_07 - Ordenación – Sección AA y BB\_ Escala 1:250

PO\_08 - Ordenación – Sección CC y DD\_ Escala 1:250

PO\_09 - Propuesta - Infografías\_ Escala S/E

PO\_10 - Propuesta - Infografías\_ Escala S/E





PLANEAMIENTO - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"  
ESCALA: 1:1000



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"**

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

**GESTIÓN**

DIRECCIÓN: CALLE PINTOR TEODORO RIOS esquina SAN MIGUEL  
00-17

FECHA: MARZO 2020

**PLANO DE SITUACIÓN** ESCALA: 1/4000

**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 desarrollarán 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 ecará 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

OBRA ORDINARIA - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E

**DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"**

ESCALA: S/E

--- AMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO "EL TOSCAL"

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

DOTACION CON CUBIERTA VERDE

PLAZAS, PARQUES URBANOS / ÁREAS AJARDINADAS

PLAZA / PARQUE CON DOTACIÓN BAJO RASANTE

000 N° DE MANZANA

MANZANA	USO	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE RESPECTO A SUPERFICIE BIC EL TOSCAL
<b>DOTACIONES</b>			
DOT-1	Docente	1.014	
DOT-2	Docente	313	
DOT-3	Casa de la Juventud	406	
DOT-4	Centro Municipal El Toscal	1.363	
DOT-5	Escuela Taller	273	
DOT-6	Guardería	727	
DOT-7	Cultural	504	
DOT-8	Deportivo (2 Niveles. En superficie y bajo rasante)	2.377	
DOT-9	Centro de Mayores (Bajo la rasante de la plaza y a cota de la c/ San Antonio)	343	
DOT-10	Oficina de Servicios Municipales	854	
DOT-11	Servicios Complementarios al Parque Urbano	328	
<b>TOTAL DOTACIONES</b>		<b>9.983</b>	<b>13%</b>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
EQ-1	Cultural	563	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>563</b>	<b>1%</b>
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
EL-1	Plaza Pública San Francisco Javier	453,02	
EL-3	Espacio Libre Público Parque Urbano San Antonio	1.419,78	
EL-4	Espacio Libre Público Parque Urbano M <sup>a</sup> Mística Pérez	2.130,87	
PEATONAL	Peatonal de acceso a DOT-5	322,20	
EL-5	Plaza Pública San Martín	419,83	
PEATONAL	Peatonal Ciudadanía Tribulaciones	286,15	
EL-6	Plaza San Miguel	363,09	
EL-2	Espacio Libre Público Casa Pisaca	2.703,04	
<b>TOTAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		<b>8.207</b>	<b>12%</b>
<b>CUBIERTAS VERDES TITULARIDAD PÚBLICA</b>			
C2	Cubierta 2 (DOT-4)	1.383,02	
C3	Cubierta 3 (DOT-11)	338,69	
C8	Cubierta 8 (DOT-6)	273,11	
C9	Cubierta 9 (DOT-8)	258,44	
<b>TOTAL CUBIERTAS VERDE TITULARIDAD PÚBLICA</b>		<b>2.253</b>	<b>3%</b>

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "EL TOSCAL"**

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

**APARCAMIENTOS**

DIRECCIÓN: Calle San Miguel esquina Calle Pintor Teodoro Rios  
AP-2

FECHA: MARZO 2020

**PLANO DE SITUACIÓN** ESCALA: 1/4000

**USOS DE LA EDIFICACIÓN** ESCALA: 1/750

**CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES**

**APARCAMIENTOS**

Denominación: AP-2  
Dirección/Localización: Calle San Miguel, 62-64  
Titularidad: Pública  
Tipo de Instalación: Edificio Polivalente Pabellón Deportivo-Aparcamiento P.

Superficies Aproximadas de la Actuación:  
De suelo: 2.350 m<sup>2</sup> En sótano: 4  
Construida: 9.400 m<sup>2</sup>/ Aparc.7.050 En altura: --

Programación Prevista:  
(Según cronograma del Plan Especial) Segundo cuatrienio.

Plazas estimadas	Nº	%
Rotatorias:	127	45%
Residentes:	86	30%
<b>Total No Vinculadas:</b>	<b>213</b>	<b>23%</b>
Vinculadas a usos:	42	15%
<b>TOTAL PLAZAS:</b>	<b>255</b>	<b>100%</b>

APARCAMIENTOS - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E



VISTA ORDENACIÓN - DOTACIÓN PABELLÓN DEPORTIVO - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E

**PI03**

PLANO: Transforma Santa Cruz

DESCRIPCIÓN: DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA

SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE

TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS

DINA3 S/E

FECHA: octubre 2024

OBSERVACIONES:



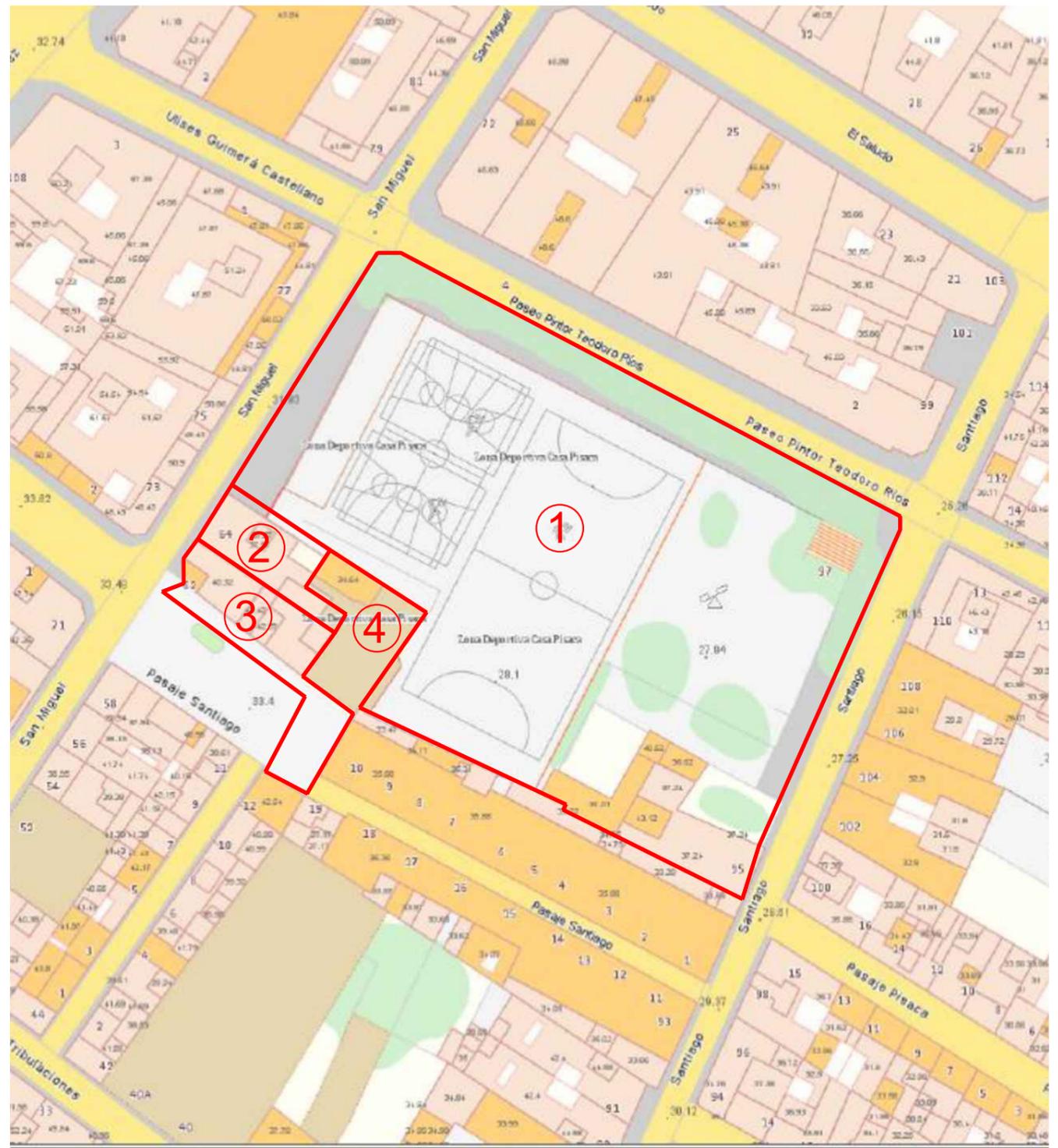
MOVILIDAD - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E



CIRCULACIÓN VIAL - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E

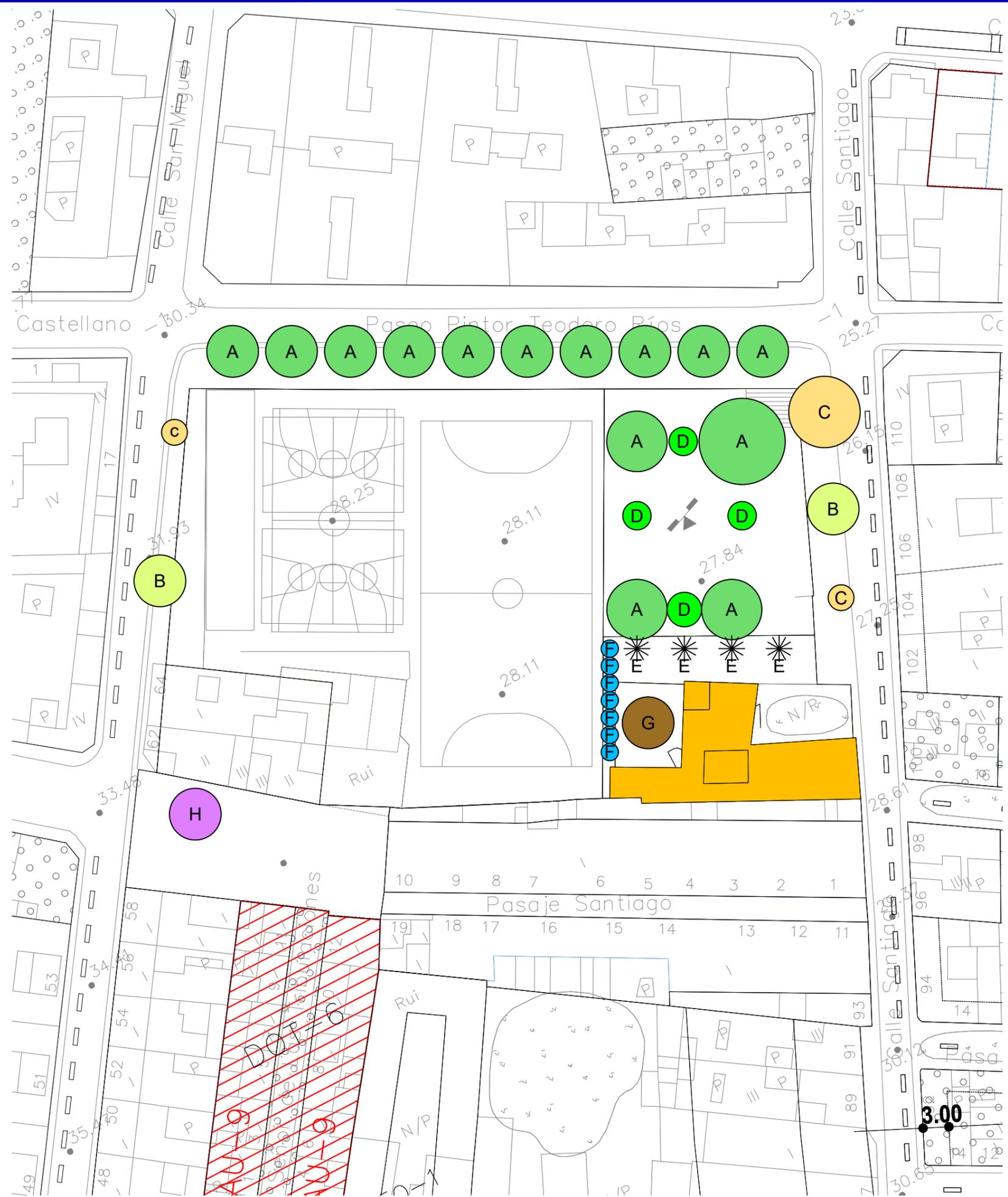


REFERENCIA CATASTRAL

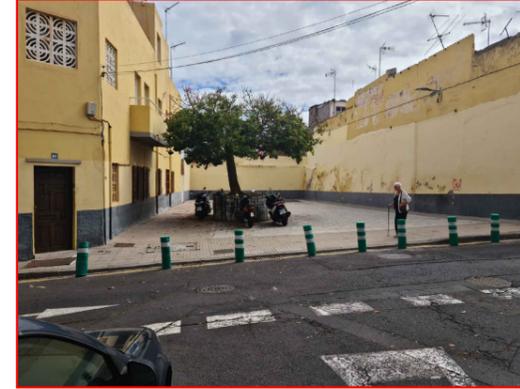
- ① 7902218CS7570S0001SD
- ② 7902209CS7570S0001RD
- ③ 7902208CS7570S0001KD
- ④ 7902233CS7570S0001QD

PARCELARIO - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"

ESCALA: S/E



- LEYENDA
- A Delonix regia
  - B Brachychiton discolor
  - C Brachychiton acerifolius
  - D Bahuinia variegata
  - ✱ E Cayota urens
  - F Cupressus sempervirens
  - G Dracaena draco
  - H Chorisia speciosa



VEGETACIÓN EXISTENTE - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"  
ESCALA: 1:500

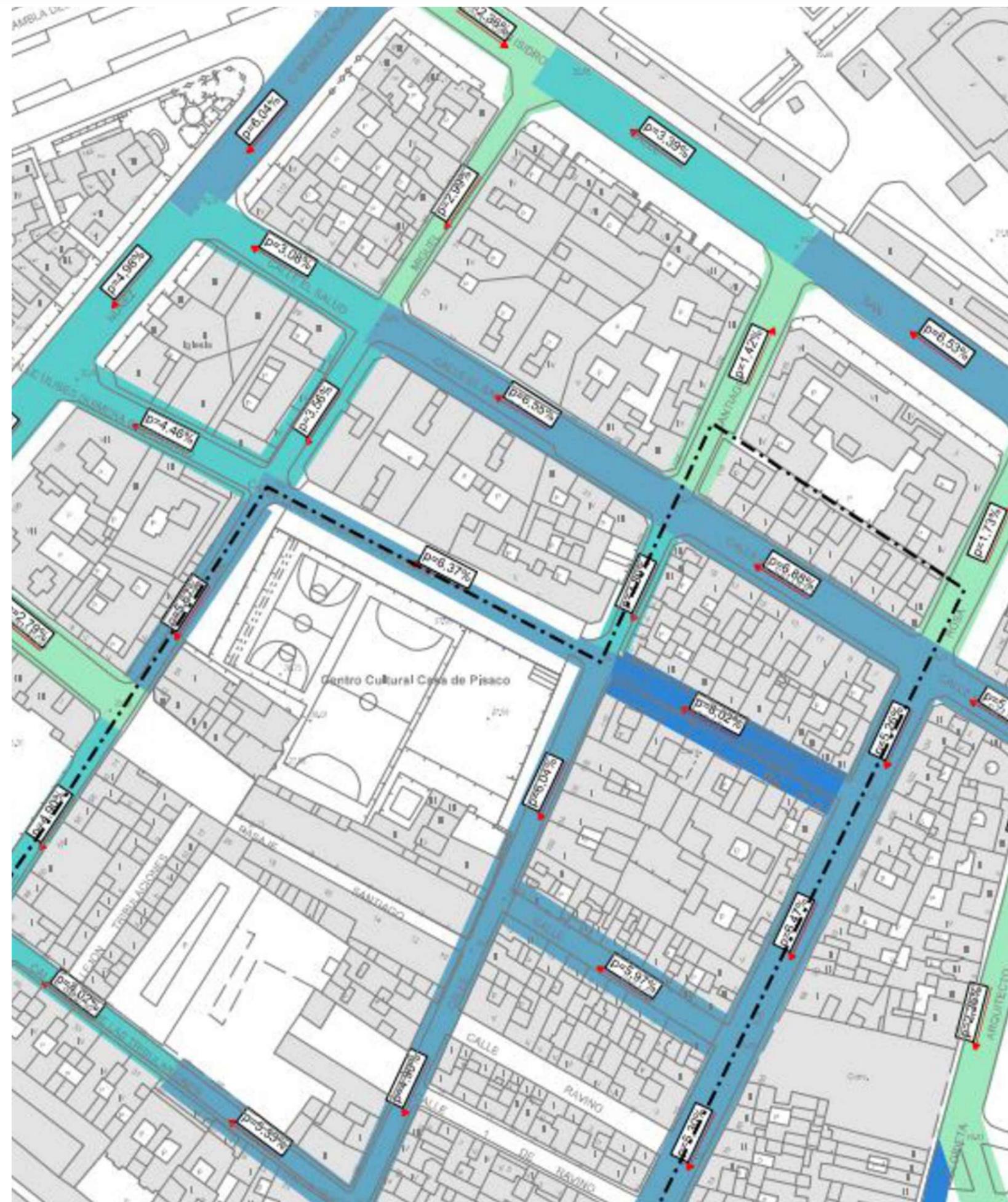
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
 SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS

ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA  
 SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RÍOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE  
 TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO

DESCRIPCIÓN: VEGETACIÓN PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"  
 OBSERVACIONES:

PLANO: P105  
 DINA3  
 ESCALA: 1:500  
 FECHA: octubre 2024

Transforma Santa Cruz



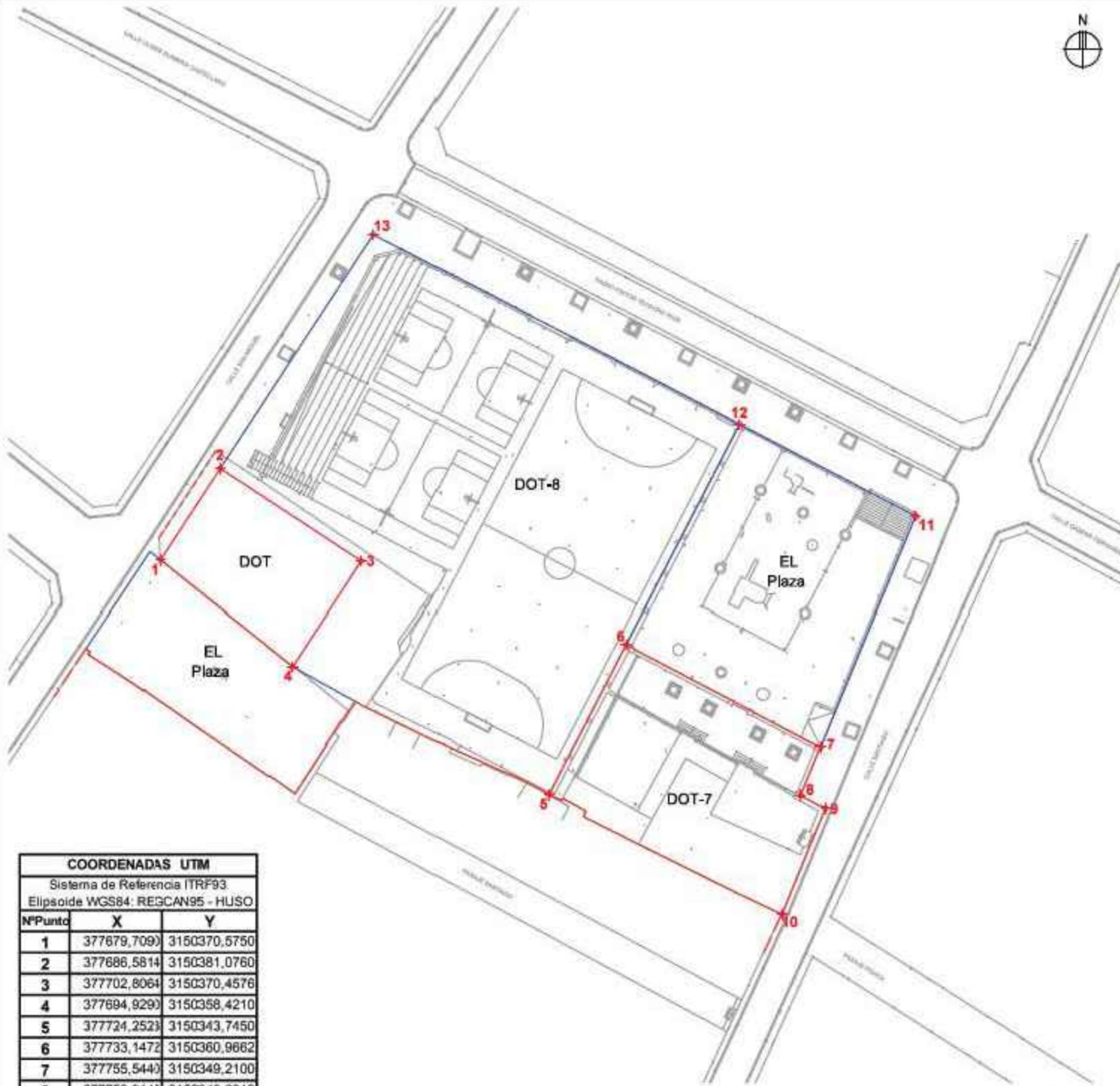
----- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

- ADECUADO 0% - 3%
- ADMISIBLE 3% - 5%
- AJUSTADO 5% - 7%
- DIFÍCIL > 7%

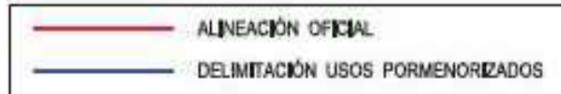
ACCESIBILIDAD ENTORNO - PLAN ESPECIAL "EL TOSCAL"  
ESCALA: 1:1000







COORDENADAS UTM		
Sistema de Referencia ITRF93		
Elipsoide WGS84: REGCAN95 - HUSO		
Nº Punto	X	Y
1	377679,7090	3150370,5750
2	377686,5814	3150381,0760
3	377702,8064	3150370,4576
4	377694,9290	3150358,4210
5	377724,2523	3150343,7450
6	377733,1472	3150360,9662
7	377755,5440	3150349,2100
8	377753,2148	3150343,6812
9	377756,0810	3150342,1610
10	377751,1030	3150330,0090
11	377766,4500	3150375,5940
12	377746,1924	3150386,1419
13	377704,1850	3150407,9741



USOS PORMENORIZADOS PEP "EL TOSCAL"



ALINEACIONES Y RASANTES PEP "EL TOSCAL"

PLANO: ALINEACIONES PEP EL TOSCAL N° EXPT: 2024001280 FECHA: ABRIL 2024  
 ÁMBITO: CENTRO HISTORICO ÁREA: TOSCAL - SANTIAGO FICHA: CH-23 HOJA: 1/1 ESCALA: 1/500

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
 ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



PLANO: **PI.08**  
 DINA3  
 1:300  
 ESCALA:  
 FECHA: octubre 2024

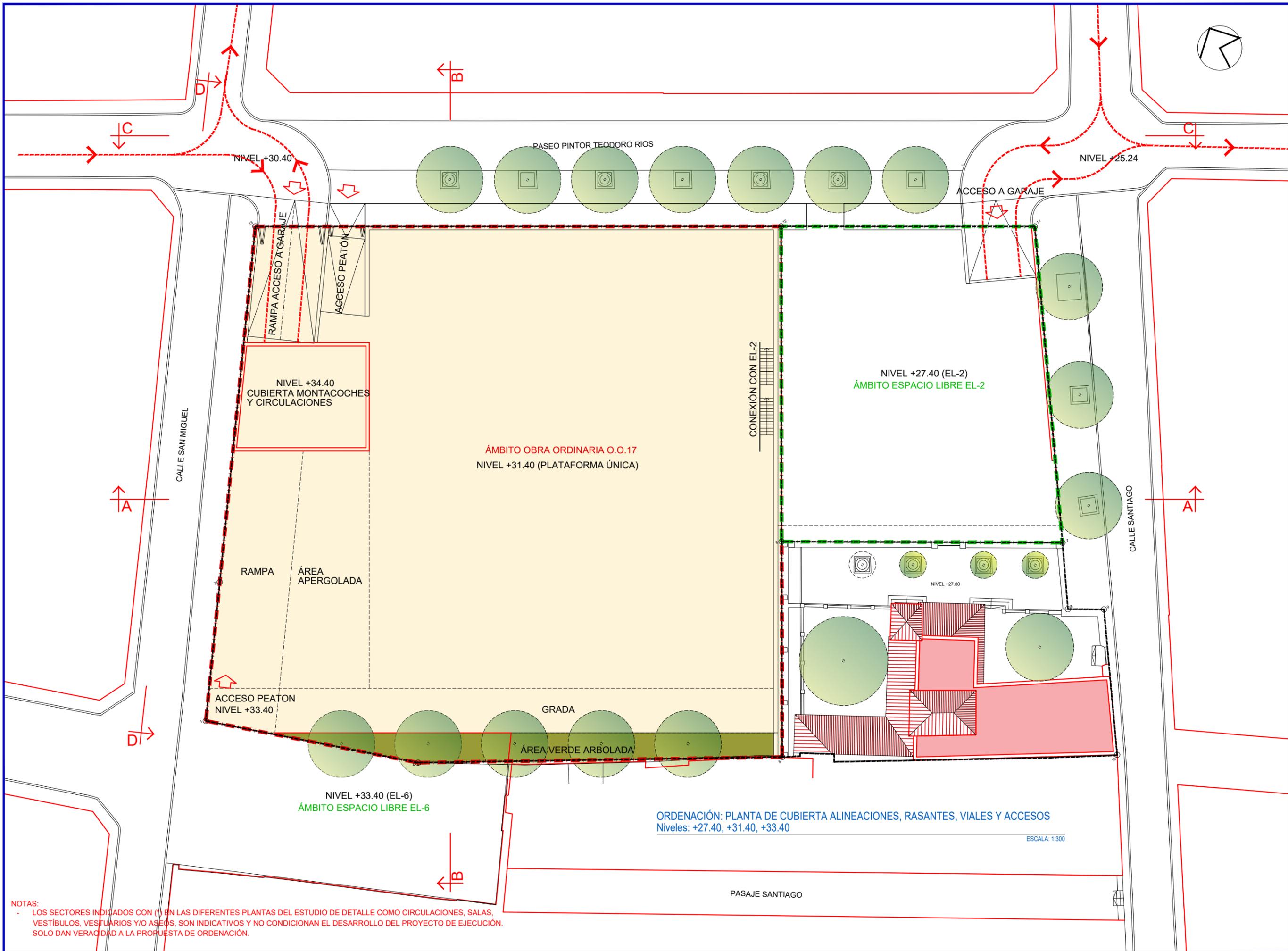
**Transforma**  
 Santa Cruz

DESCRIPCIÓN: INFORMACIÓN  
 ALINEACIONES, RASANTES

ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO  
 Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA

SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODOR RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE  
 TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
 SERVICIO TÉCNICO  
 DE PROYECTOS URBANOS  
 DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS



**NOTAS:**  
 - LOS SECTORES INDICADOS CON (1) EN LAS DIFERENTES PLANTAS DEL ESTUDIO DE DETALLE COMO CIRCULACIONES, SALAS, VESTIBULOS, VESTUARIOS Y/O ASESOS, SON INDICATIVOS Y NO CONDICIONAN EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN. SOLO DAN VERACIDAD A LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

ORDENACIÓN: PLANTA DE CUBIERTA ALINEACIONES, RASANTES, VIALES Y ACCESOS  
 Niveles: +27.40, +31.40, +33.40

ESCALA: 1:300

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE        SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA</p>	<p>DESCRIPCIÓN: ORDENACIÓN PLANTA DE CUBIERTA ALINEACIONES, RASANTES VIALES Y ACCESOS</p>	<p>PLANO: PO.01        DINA.3        ESCALA: 1:300        FECHA: octubre 2024</p>
	<p>SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE        TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO</p>		


**Transforma**  
 Santa Cruz



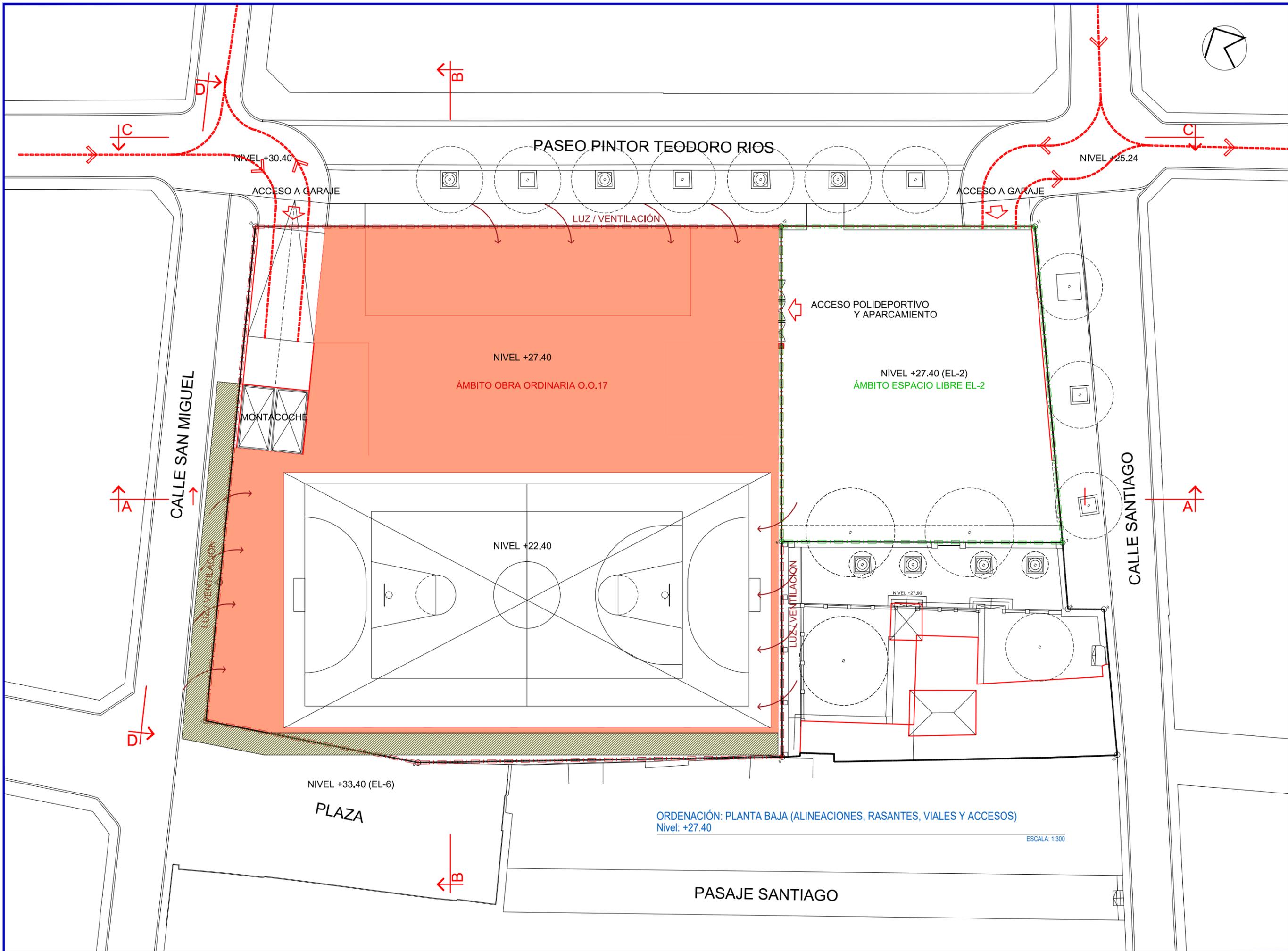
NOTAS:  
 - LOS SECTORES INDICADOS CON (\*) EN LAS DIFERENTES PLANTAS DEL ESTUDIO DE DETALLE COMO CIRCULACIONES, SALAS, VESTIBULOS, VESTUARIOS Y/O ASEOS, SON INDICATIVOS Y NO CONDICIONAN EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN. SOLO DAN VERACIDAD A LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

PROPUESTA: PLANTA DE CUBIERTA USOS, ALINEACIONES, RASANTES, VIALES Y ACCESOS  
 Niveles: +27.40, +31.40, +33.40

ESCALA: 1:300

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE        SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA</p>	<p>DESCRIPCIÓN: PROPUESTA PLANTA DE CONJUNTO - CUBIERTAS</p>	<p>PLANO: PO.02</p>
	<p>SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE</p>	<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>ESCALA: 1:300</p>

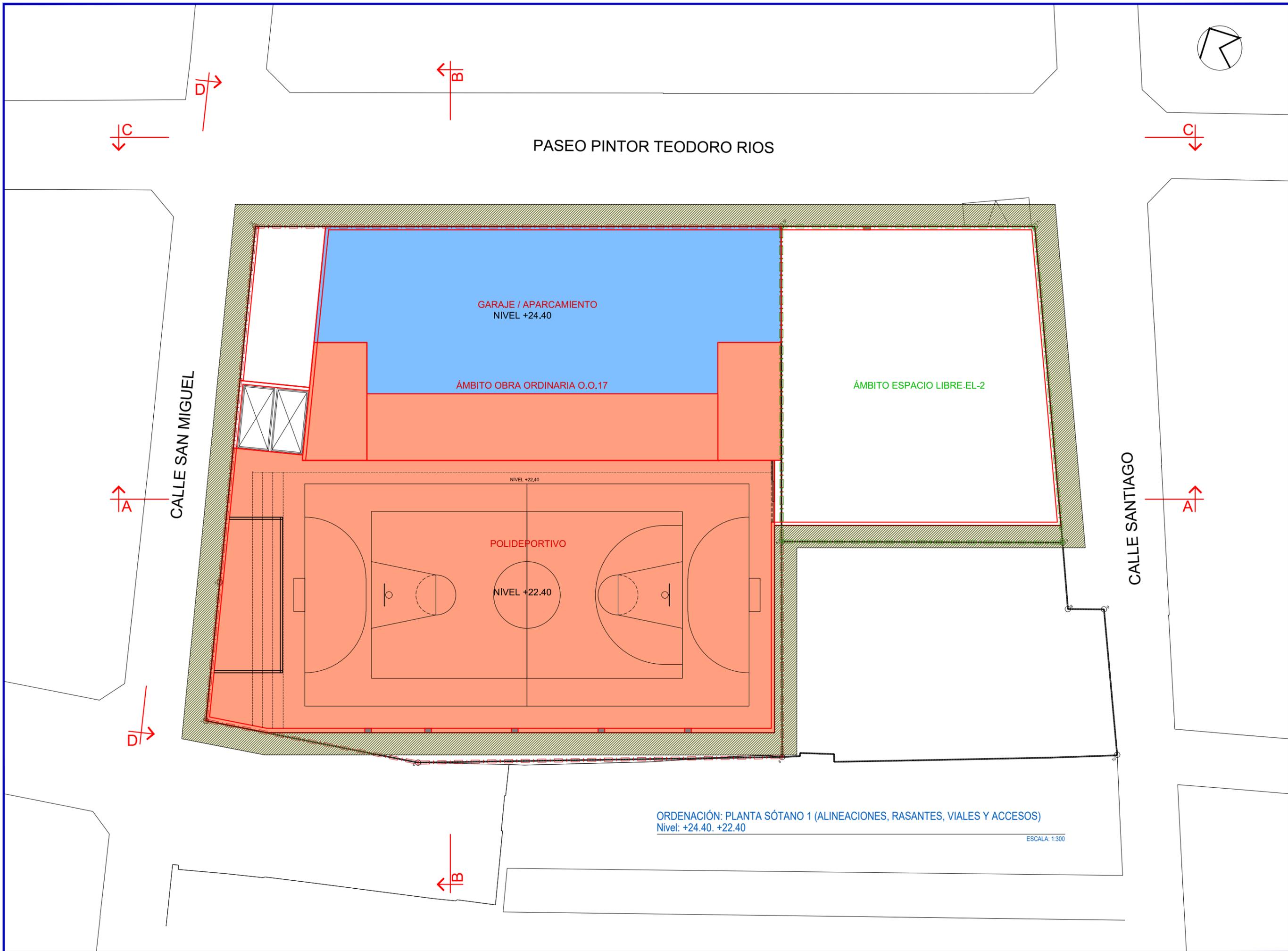

 Transforma Santa Cruz



ORDENACIÓN: PLANTA BAJA (ALINEACIONES, RASANTES, VIALES Y ACCESOS)  
 Nivel: +27.40

ESCALA: 1:300

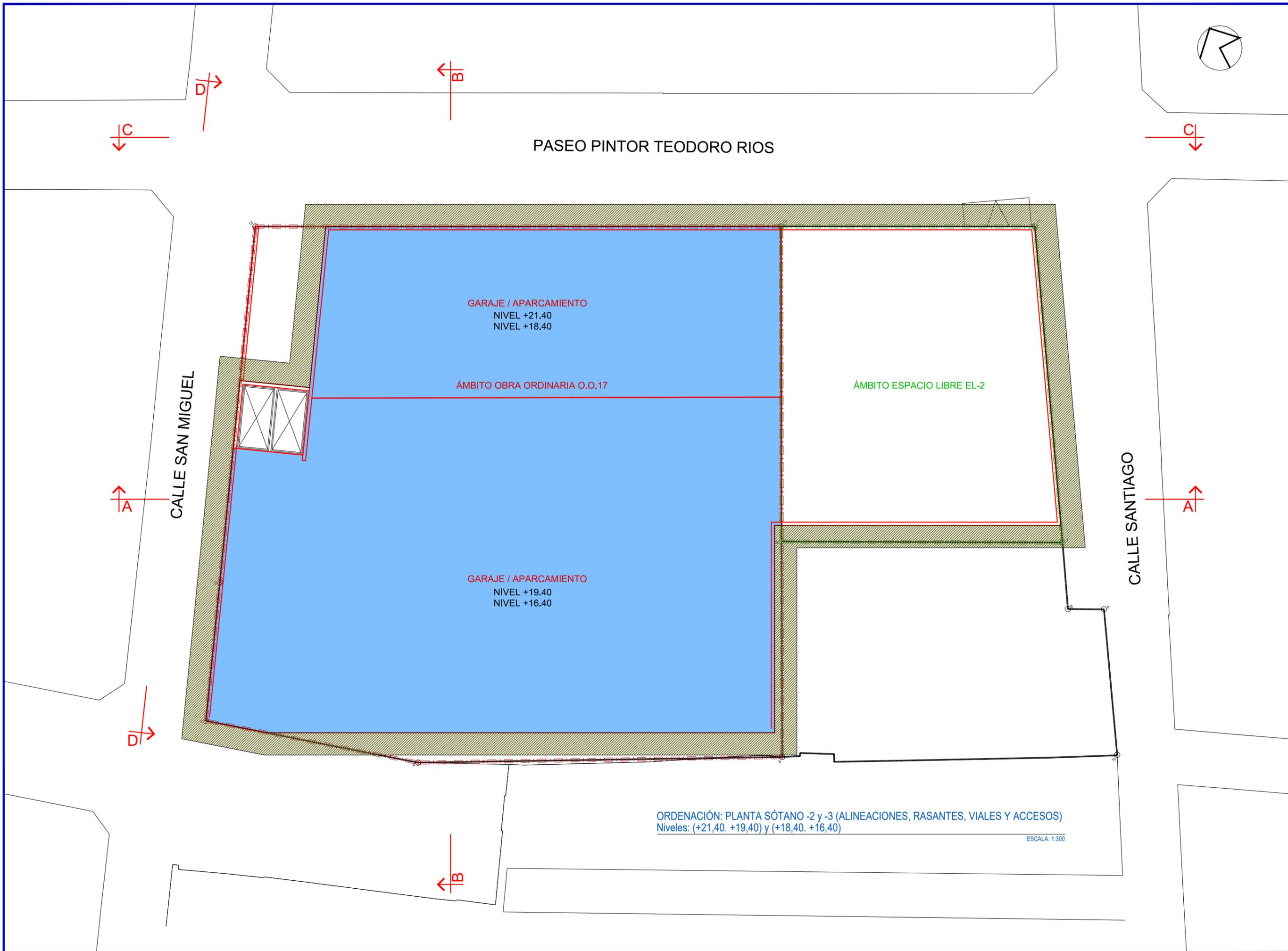
 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE          SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA</p>	<p>DESCRIPCIÓN: ORDENACIÓN PLANTA BAJA - N. +27.40          ALINEACIONES, RASANTES, VIALES Y ACCESOS</p>	<p>PLANO: PO.03          DINA.3          ESCALA: 1:300          FECHA: octubre 2024</p>
	<p>SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RÍOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE          TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO</p>	<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>Transforma          Santa Cruz</p>



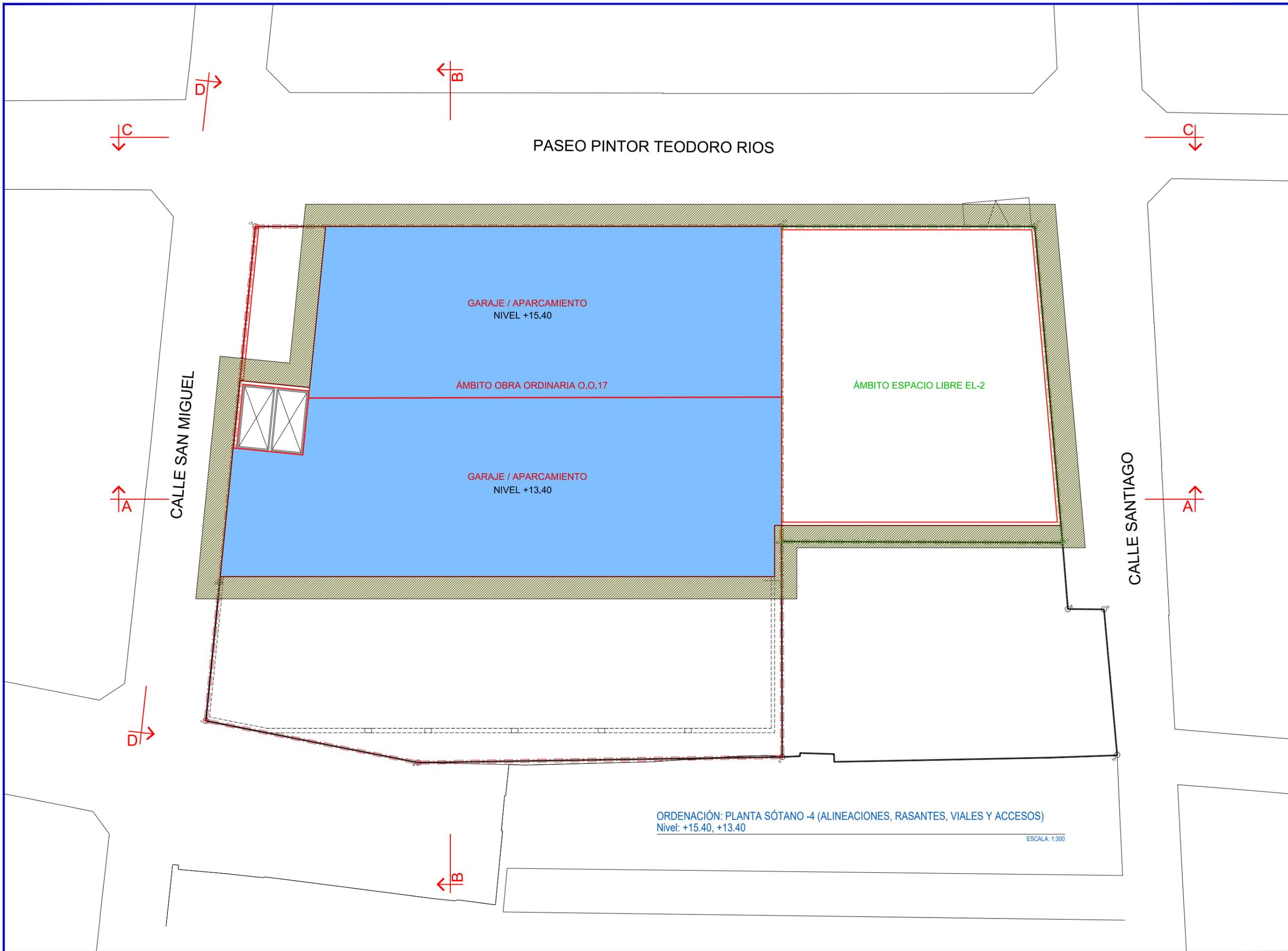
ORDENACIÓN: PLANTA SÓTANO 1 (ALINEACIONES, RASANTES, VIALES Y ACCESOS)  
Nivel: +24.40. +22.40

ESCALA: 1:300

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</p> <p>SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA</p>	<p>DESCRIPCIÓN: ORDENACIÓN PLANTA SÓTANO -1 -N.+24.40. +22.40 ALINEACIONES, RASANTES</p>	<p>PLANO: <b>PO.04</b></p> <p>DINA.3 ESCALA: 1:300 FECHA: octubre 2024</p>
	<p>SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE</p> <p>TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO</p>	<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>Transforma Santa Cruz</p> 



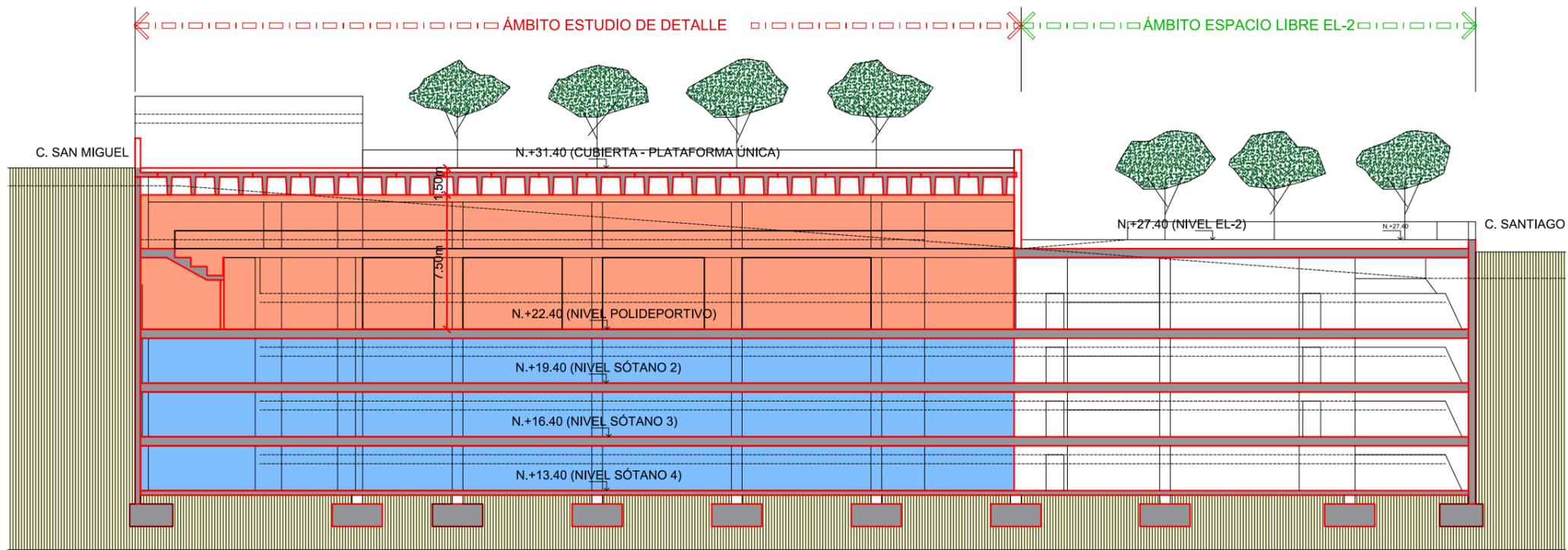
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS	<b>ESTUDIO DE DETALLE:</b> PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA <small>SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE          TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO</small>	<b>DESCRIPCIÓN:</b> ORDENACIÓN PLANTA SÓTANO -2 y -3 ALINEACIONES, RASANTES	<b>PLANO:</b> PO.05 <small>DIN.A3          ESCALA: 1:300          FECHA: octubre 2024</small>
 <b>Transforma</b> Santa Cruz			
OBSERVACIONES:			



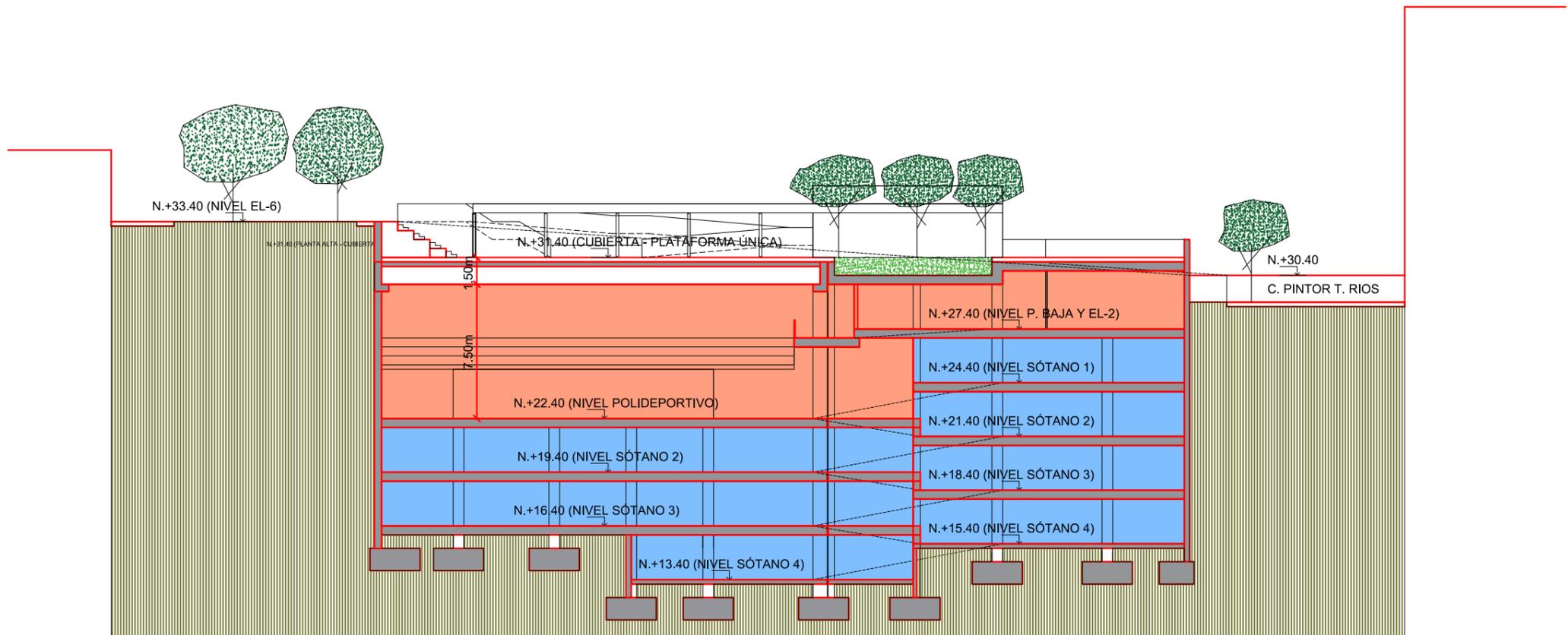
ORDENACIÓN: PLANTA SÓTANO -4 (ALINEACIONES, RASANTES, VIALES Y ACCESOS)  
 Nivel: +15.40, +13.40

ESCALA: 1:300

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE        SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA</p> <p>SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTOR TEODORO RIOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE</p> <p>TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO</p>	<p>DESCRIPCIÓN: ORDENACIÓN PLANTA SÓTANO -4 -N.+15.40.- +13.40 ALINEACIONES, RASANTES</p>	 <p>Transforma Santa Cruz</p> <p>PLANO: PO.06</p> <p>DINAM. 1:300</p> <p>FECHA: octubre 2024</p>
--	---	---	---



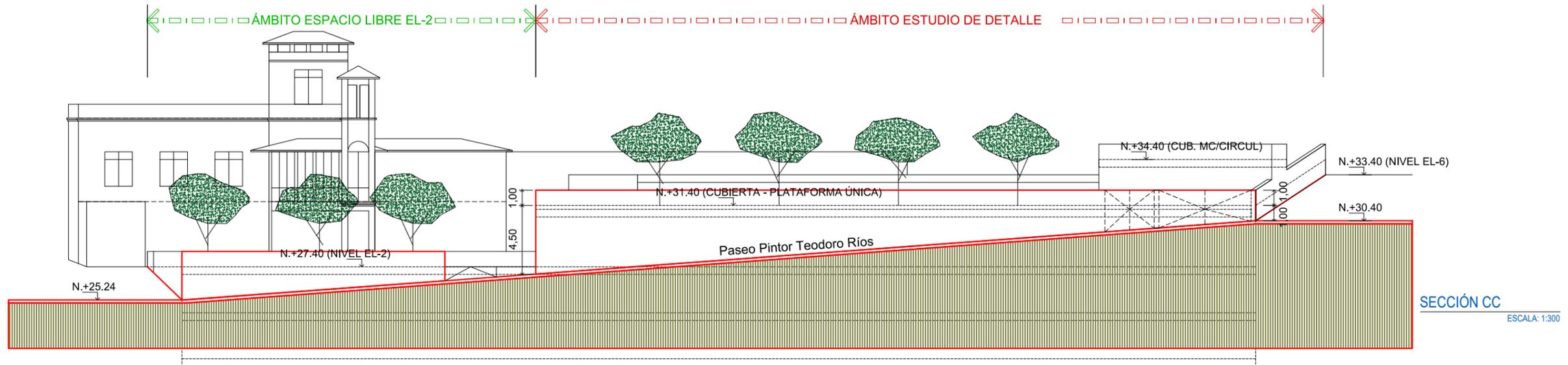
SECCIÓN AA  
ESCALA: 1:300



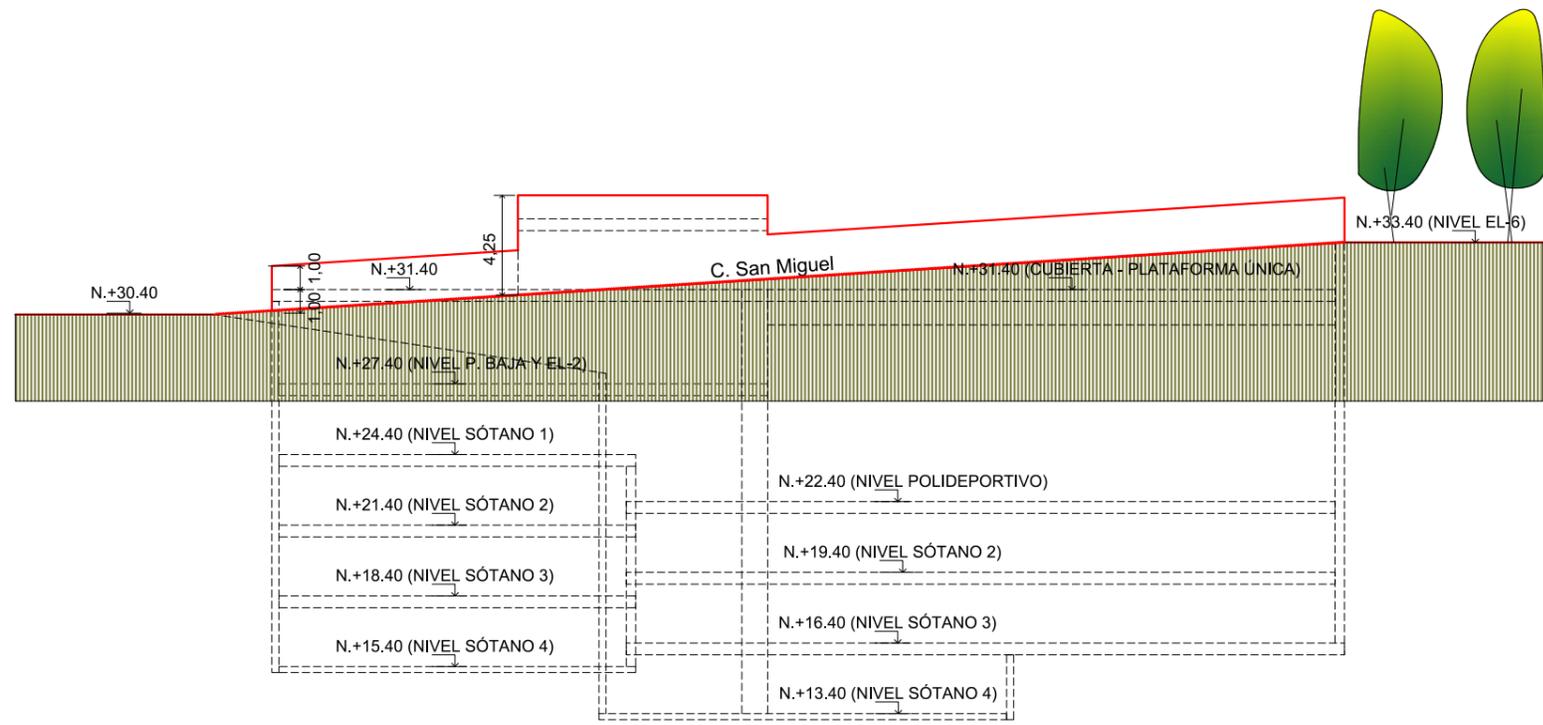
SECCIÓN BB  
ESCALA: 1:300

NOTA: EN GENERAL SE DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN 2021 EN CUANTO AL CERRAMIENTO, CONCRETAMENTE CON EL ARTÍCULO 2.3.3 DE DICHA ORDENANZA





SECCIÓN CC  
ESCALA: 1:300



SECCIÓN DD  
ESCALA: 1:300

NOTA: EN GENERAL SE DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN 2021 EN CUANTO AL CERRAMIENTO, CONCRETAMENTE CON EL ARTÍCULO 2.3.3 DE DICHA ORDENANZA





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS

ESTUDIO DE DETALLE:

PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA

SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTO, TEODOR ROS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE  
TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO

DESCRIPCIÓN: PROPUESTA INFOGRAFÍAS



Transforma Santa Cruz

PLANO: PO.09

DINAMIZACIÓN

ESCALA: S/E

FECHA: octubre 2024

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SANTA CRUZ DE TENERIFE  
SERVICIO TÉCNICO  
DE PROYECTOS URBANOS,  
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS

ESTUDIO DE DETALLE: PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO  
Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - PISACA

SITUACIÓN: ENTRE CALLES SANTIAGO, PINTO, TEODOR RÍOS Y SAN MIGUEL - BARRIO EL TOSCAL - SANTA CRUZ DE TENERIFE  
TÉCNICOS: ARQ. JOSÉ ÁNGEL AFONSO TOSCO / DEL. JUAN L. AVERO

DESCRIPCIÓN: PROPUESTA  
INFOGRAFÍAS



Transforma  
Santa Cruz

PLANO: PO.10

DINAM. S/E

ESCALA:

FECHA: octubre 2024

OBSERVACIONES:

### **III. Documento 3**

#### **CONSIDERACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DE ASPECTOS RELACIONADOS CON LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN**

---

A continuación, se establecen algunas consideraciones sobre la regulación de aspectos relacionados con la urbanización y la edificación. En todo caso prevalece el contenido de las Ordenanzas particulares de edificación y urbanización del Plan Especial de Protección del Toscal, que son de aplicación en el Conjunto Histórico.



---

*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

---

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

**CONSIDERACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DE ASPECTOS RELACIONADOS CON LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN**

**1. Determinación para los proyectos de edificación y urbanización.**

En general deberá atenderse a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 153, miércoles 22 de diciembre de 2021, además de la normativa y reglamentos de aplicación para este tipo de obras.

**1.1 Criterios generales para los proyectos de urbanización**

- Las nueva plataforma de la cubierta de la edificación, objeto del presente Estudio de Detalle, se considerará como espacio libre para uso público de las actividades lúdicas y deportivas, sobre la cubierta del Polideportivo. Estos espacios libres sirven como itinerarios peatonales, con sus usos lúdico-deportivos y de acceso rodado restringido a servicios públicos, mantenimiento, carga y descarga y situaciones excepcionales.
- La urbanización de los espacios libres y peatonales del ámbito del presente Estudio de Detalle, se diseñará cumpliendo las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Se atenderá a la diversidad funcional y a generar espacios públicos inclusivos.
- Se diseñará el uso del espacio libre teniendo en cuenta que han de resultar seguros para los ciudadanos, prestando especial atención a la adecuada iluminación de los espacios.
- El proyecto de ejecución que se redacte para la ejecución de las actuaciones previstas observará criterios de sostenibilidad y eficiencia.
- En la ejecución de las obras de edificación y urbanización se utilizarán materiales duraderos y de escaso mantenimiento, atendiendo a criterios de sostenibilidad.

**1.2 Áreas de descanso y mobiliario**

- Deberán preverse zonas de descanso a lo largo de los itinerarios peatonales accesibles en intervalos no superiores a 50 m.
- Los espacios dedicados a la práctica deportiva deberán estar provistos de zonas de bancos para la permanencia del público y deportistas en general, preferiblemente en sombra.
- En las áreas de descanso se ubicarán como mínimo dos bancos que han cumplir con los requerimientos de diseño y de disposición para que puedan considerarse adaptados. Además, se incluirá como mínimo una papelera adaptada por área de descanso.
- Se instalarán elementos que generen sombra en las zonas de descanso, preferentemente elementos vegetales de porte.
- Todo elemento de mobiliario o vegetación deberá disponerse separado de la fachada o alineación, a una distancia mínima de 1,00m.

**1.3 Iluminación del espacio público**

- Se diseñará la iluminación con luminarias sobre báculo. No permitiéndose la colocación de elementos adosados a fachada o a los muros.
- Los elementos de iluminación en los espacios peatonales y de los espacios libres se agruparán, en lo posible, en el menor número de soportes y se ubicarán a una distancia mínima de 1,50m. de la fachada de las edificaciones.

- Las áreas de descanso contarán con los elementos de iluminación que garanticen la suficiente iluminación evitando zonas oscuras que generen sensación de inseguridad.
- Se colocarán luminarias que no sobresalgan por encima de la altura de la vegetación, para evitar que ésta genere sombra. El proyecto contemplará la iluminación de los jardines y las especies vegetales más relevantes.
- Los espacios libres con uso deportivo contarán con una iluminación adecuada para la práctica de los deportes que se desarrollan en ellos. Observando especial cuidado en evitar al máximo la iluminación directa que cause perturbación o resplandor excesivo al conjunto de las edificaciones, con uso residencial, del entorno.

#### **1.4 Rampas y escaleras**

- Las rampas y escaleras para salvar los desniveles existentes entre los diferentes espacios libres y los viarios que la circundan, siempre serán adaptadas. Debiendo cumplirse con la normativa de aplicación en materia de accesibilidad tanto para edificaciones como para espacios públicos urbanizados.

#### **1.5 Elementos de protección y barandillas**

- A los efectos de características y diseño de los elementos de protección y barandillas, tanto de los espacios libres como de la edificación se deberá atender lo establecido en el documento básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.
- La fachada permeable descrita en los apartados anteriores del presente Estudio de Detalle, deberá garantizar la transparencia y permeabilidad, además de contar con las medidas de seguridad correspondientes, para proteger la seguridad de los usuarios de cada lado de dichos paramentos.
- Los bordes que definen las áreas deportivas en cubierta deberán contar con elementos de protección tipo malla, propuestos para dar seguridad en la práctica deportiva. Se ejecutarán con mallas de poliamida o similar, debidamente arriostradas mediante soportes verticales que garanticen su estabilidad.

#### **1.6 Pavimentos**

- En general, en los espacios libres y zonas de urbanización ámbito del Estudio de Detalle el pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes.
- Todo itinerario peatonal accesible deberá señalizarse y usar pavimentos de acuerdo a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de espacios urbanizados de aplicación.
- En los viarios, espacios libres peatonales del ámbito se utilizará para la pavimentación los materiales que concuerden y no desentonen con los utilizados o previstos a utilizar por el Plan Especial del Toscal. Se sugiere, asfalto para diferenciar la franja de uso rodado restringido, pavimento de pórfido o piedra natural para el recorrido peatonal y para las áreas de descanso. Las áreas deportivas descubiertas se consideran apropiado utilizar pavimento deportivo o césped artificial.

#### **1.7 Vegetación**

- Se deberán conservar todos aquellos elementos vegetales que la legislación sectorial señale como especies protegidas.
- La orden de La Consejería de Política Territorial, de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 3, 18.03.1991), incluye la Palmera Canaria en su anexo II. El Artículo 3 establece: "Las especies incluidas en el anexo II se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, para lo señalado en el artículo anterior, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones". Si bien las competencias para las autorizaciones han variado, la protección de la especie sigue en vigor, por lo que se mantendrán las Palmeras Canarias existentes en la plaza de acceso al cementerio.
- En el ámbito del Estudio de Detalle se tenderá a la conservación de árboles de gran porte, y aquellos con diámetro de tronco mayor de 20 cms. En el caso de que por exigencias de un proyecto



## *PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

### **ESTUDIO DE DETALLE**

### **Documento para Aprobación Inicial**

se vean afectados árboles de estas características, habrá de estar justificada su necesidad y conveniencia.

- De acuerdo con la Normativa y Ordenanza del Plan Especial, en el caso de aparcamientos bajo el subsuelo de espacios libres públicos, el diseño estructural de los mismos tendrá que garantizar el completo arbolado de las plazas que se ubiquen sobre ellos en la forma señalada en las Ordenanzas.
- Las especies que circundan la intervención deberán ser debidamente tratadas para que no sufran en su porte y raíces durante la ejecución de las obras.
- Se tomarán en consideración las distancias requeridas desde el fuste para la generación de alcorques apropiados a las características de las especies.
- El proyecto de urbanización incorporará un estudio de jardinería que determinará justificadamente si existiera la necesidad de eliminar o incorporar algún elemento vegetal.
- Todo proyecto de urbanización habrá de ajustarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- El proyecto incluirá una descripción detallada de la zona verde con especificación de los trabajos a ejecutar y de los materiales, mobiliario urbano y plantas que serán empleados, así como del coste de todo ello. Esta descripción abarcará tanto la jardinería propiamente dicha como las obras de servicio de la zona verde (caminos, alumbrado, riego, recogida de aguas y la gestión de residuos), así como las construcciones u obras artísticas y mobiliario.
- Además, el proyecto de urbanización deberá incluir en su documentación un plan de mantenimiento y mejora de la vegetación con tratamientos y podas adecuados para fomentar el crecimiento en altura de los árboles existentes.

#### **1.8 Alcantarillado. Recogida de pluviales**

- Se diseñará la red de recogida de pluviales de plataforma única en la cubierta así como de las estructuras, gradas, rampas existentes que integran todo el ámbito de intervención de acuerdo a lo establecido en la ordenanza municipal de Instalaciones de abastecimiento y saneamiento y a la normativa técnica de aplicación.
- Cualquier elemento incorporado al pavimento: rejas, tapas de registro, imbornales, cubiertas de alcorques, etc., deberán estar perfectamente enrasados con el pavimento.

#### **2. Determinaciones para las construcciones, edificaciones e instalaciones**

Las determinaciones que se exponen a continuación son de aplicación al conjunto edificado objeto del presente Estudio de Detalle y que da frente a los viales que lo circundan (calle Santiago, Paseo Pintor Teodoro Ríos y calle San Miguel).

##### **2.1 Lenguaje compositivo**

- Los elementos constructivos y formales que se utilicen en el conjunto edificado, incluidas en el Estudio de Detalle, responderán a técnicas actuales de construcción, que respondan a los requerimientos espaciales y técnicos que plantea el conjunto edificado para cumplir con los objetivos de uso establecidos. Requiriéndose de un lenguaje moderno, a la vez que neutro, que minimice el impacto volumétrico en el lugar, a la vez que permita desarrollar las actividades con la seguridad de utilización requeridas.
- La composición de llenos y vacíos en la fachada será libre. Estableciéndose que la fachada de la edificación y su antepecho, que protege los espacios libres de la cubierta, sea permeable, con perforaciones, huecos traslucidos o semitransparente), de forma que el edificio tenga un menor impacto volumétrico al tiempo que permita visualizar el uso de los espacios interiores desde el exterior y viceversa.

- La composición volumétrica debe resaltar y/o enmarcar a la Casa Pisaca, al estar este inmueble incluido en el catálogo municipal de inmuebles protegidos.
- Se deben usar mallas de poliamida o similares, con soportes metálicos, que impidan que los balones salgan de los perímetros de las zonas de juego. Estas mallas deben ser lo más transparentes posibles con el fin de que no incrementen el volumen aparente de la edificación.
- Se prohíben las actuaciones parciales en fachada.

## **2.2 Tipos de cubiertas**

- Se utilizará la cubierta plana, dado que se requiere el uso público de las cubiertas como espacios libres.
- La cubierta que cubre el Polideportivo deberá contar con una estructura portante capaz de cubrir la luz resultante del ancho de la pista del polideportivo, generando la inclinación adecuada para la evacuación de las aguas de lluvia hacia los lados y se propone que el acabado de la pista deportiva descubierta sea en pavimento deportivo o césped artificial.
- El diseño de la cubierta plana debe tener las características adecuadas para garantizar zonas arbolado de porte suficiente para garantizar zonas de estancia con sombra, en la forma señalada en las Ordenanzas.
- Se deberán crear zonas apergoladas que complementen las zonas de sombra.
- La cubierta del volumen de circulación y monta-coches será plana y contendrá las instalaciones de ventilación y máquinas necesarias para el garaje. Estas instalaciones deberán ser protegidas con elementos aislantes que minimicen el impacto acústico en el conjunto.

## **2.3 Cuerpos volados**

- Quedan prohibidos los cuerpos volados en fachada que sobresalgan de la alineación.

## **2.4 Recubrimientos de fachadas**

- El acabado de las fachadas no se define de forma particular, debiendo ser acorde con las características definidas en el presente estudio de detalle

## **2.5 Fachadas laterales**

- Las fachadas laterales de las edificaciones deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.

## **2.6 Decoraciones fingidas**

- No se permiten las decoraciones fingidas de elementos tradicionales en fachada, como aleros fingidos de teja de barro, balaustres, o aplacados puntuales superpuesto, en esquinas o fachadas, que emulen muros de fábrica de piedra.

## **2.7 Materiales de carpintería**

- Se permite cualquier tipo de material de carpintería salvo la carpintería de PVC. En todo caso deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en colores que no presenten un excesivo contraste con el tono de la fachada.
- Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas.

## **2.8 Rejas y persianas**

- Las cajas de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada.
- Las rejas exteriores de seguridad, en cualquier planta de la edificación, deberán formar parte de la fachada y encontrarse plenamente justificado su diseño y composición en el Proyecto de Ejecución.

## **2.9 Conducciones visibles en fachada y cajas de registro**

- No se permite dejar al descubierto, visible sobre el paramento del muro de fachada de los edificios, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, de gas, salidas de humo o cualquier otro elemento que distorsionen con los edificios y el entorno.



---

*PABELLÓN DEPORTIVO, APARCAMIENTO Y ESPACIO LIBRE EN CUBIERTA - "PISACA"*

---

**ESTUDIO DE DETALLE**

**Documento para Aprobación Inicial**

- Las cajas de registro de las instalaciones deberán quedar alojadas dentro de los zaguanes o empotradas en fachada, con tapas de registro enrasadas y acabadas en el mismo material y color que el paramento.

**2.10 Garajes**

- Los accesos a garajes tendrán su puerta enrazada con la alineación establecida en la ordenación.
- Las puertas de garaje no invadirán el espacio público. Su acabado podrá ser de cualquier material salvo de PVC, y su diseño y color será acorde con la el establecido en la fachada.

**2.11 Rótulos comerciales**

- El contenido de los rótulos comerciales se ceñirá a: la identificación de la actividad genérica, la categoría, el nombre y logotipo y la denominación del titular.
- Queda prohibida la exhibición de soportes publicitarios con marcas comerciales.
- Los rótulos de los locales se ubicarán en las partes ciegas de las plantas bajas de los edificios. Se prohíbe la colocación de publicidad en plantas altas.
- Se prohíbe la colocación de rótulos o vallas publicitarias en medianeras, sobre cubiertas y terrazas.
- No se permite la colocación de ningún tipo de letrero luminoso. Se permite la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores o iluminación indirecta proporcionada al tamaño y características de los rótulos.
- Los rótulos perpendiculares a fachada o banderines se permitirán en las condiciones establecidas en las ordenanzas de edificación.