

# CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA TERMINACIÓN DE LA REDACCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ (PEPASC)

(15,74 Ha.)



TIBURCIO ROSELL . 1701

## INDICE

<b>1. ANTECEDENTES. DECLARACIÓN BIC CONJUNTO HISTÓRICO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONSIDERACIONES GENERALES. OBJETO DEL CONTRATO.....</b>	<b>9</b>
<b>3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.....</b>	<b>11</b>
<b>4. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>5. ABONO DE LOS TRABAJOS.....</b>	<b>11</b>
<b>6. EQUIPO CONSULTOR.....</b>	<b>12</b>
<b>7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>13</b>
<b>8. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS .....</b>	<b>14</b>
<b>9. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL .....</b>	<b>27</b>
<b>10. APROBACIÓN DEFINITIVA.....</b>	<b>28</b>
<b>11. PRESENTACIÓN, EDICIÓN, ENCUADERNACIÓN Y FORMATO.....</b>	<b>28</b>
<b>12. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.....</b>	<b>29</b>
<b>13. INFORMES SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....</b>	<b>30</b>
<b>14. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONSULTOR.....</b>	<b>31</b>

## 1. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto 299/2007, de 31 de julio se declaró Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico una primera delimitación del Ámbito denominado Antiguo Santa Cruz que ha modificado su delimitación según Decreto 131/2014, de 29 de diciembre.

### DESCRIPCIÓN.

La calle Castillo aparece ya en el siglo XVIII como eje urbano fundamental en dirección Este-Oeste, teniendo como límite superior a mediados de dicha centuria la calle de la Gloria (actual calle Juan Padrón) y manifestando la vocación de la ciudad de seguir creciendo en dirección a La Laguna. Ya en esta época se acredita el asentamiento en la calle de algunas de las familias más pudientes y la construcción de sus viviendas.

En 1868 la calle concluía a la altura de la calle de San Roque (actual Suárez Guerra) y el cruce con la actual calle Robayna, siendo un tramo que conservó un evidente protagonismo urbano hasta la actualidad, al servir de asiento a muchos de los edificios particulares más significativos y porque siempre fue una calle comercial y dinámica, nervio urbano y pulso de la ciudad. Hasta 1955 la calle mantuvo su coherencia, unidad e imagen; si bien a partir de esta fecha ha sufrido un importante cambio de alineación en alguno de los tramos de su margen Norte. Este cambio supuso una importante merma patrimonial, aunque alguno de los edificios de sustitución poseen una cierta singularidad, como el Edificio Los Patios, con tres patios interiores dotados de una profusa vegetación y una imponente escalera volada de cemento. En cualquier caso y a pesar de esta modificación, la calle Castillo sigue conservando su esencia histórica, concentrando una cifra extraordinaria de inmuebles que conforman una parte muy destacada del patrimonio arquitectónico de Santa Cruz.

Desde este punto de vista, el tramo comprendido entre la calle José Murphy y Valentín Sanz muestra un continuo de inmuebles con esquema tradicional de fachada: edificios de dos alturas, grandes ventanas de cristalera, ordenación simétrica de huecos en ambas plantas y remate de fachada mediante parapetos ciegos, manteniendo, en algunos casos, la morfología de los huecos en planta baja. Al principio de este tramo se encuentra el Edificio Montes (actualmente restaurado), diseñado por Felip Solá hacia 1947, que constituye un magnífico ejemplo del lenguaje neocanario, inspirado en la obra de Marrero Regalado, pero con elementos novedosos, como el tratamiento del chaflán curvo y la superposición de balcones.

En el segundo tramo de la calle Castillo, entre Valentín Sanz y Teobaldo Power sobresale el Edificio El Globo, un magnífico ejemplo de arquitectura tradicional, pero dentro ya de los patrones racionalistas que se imponen a partir de mediados del siglo XVIII, cuando es diseñado por el ingeniero Antonio Samper: tres plantas de altura, grandes ventanas de cristalera y composición simétrica de ambas fachadas, pese a las transformaciones sufridas en planta baja, y recercados de piedra de huecos que enlazan verticalmente en cada planta. El nº 35, adosado al anterior, mantiene el esquema tradicional, aunque con elementos clasicistas como los fragmentos de cornisa sobre el dintel de los huecos en planta alta; mientras que el nº 37 muestra ya un lenguaje ecléctico manifestado en el diseño de los huecos, en los balcones de rejería y en la profusión de molduras. Frente a ellos, el nº 38, el único que conserva la alineación original de la calle, se caracteriza por su eclecticismo y una profusa ornamentación.

El tramo comprendido entre las calles Teobaldo Power y Juan Padrón conserva la totalidad de su arquitectura histórica, integrándose el eclecticismo del nº 41 (un gran inmueble con fachada a Juan Padrón e Imeldo Serís), del Círculo de Bellas Artes (con una reforma posterior que recibió el Premio Regional de Arquitectura Orúa y Arcocha) y del nº 45, que incorpora elementos modernistas como la decoración floral o motivos como el latiguillo, habiendo sido sede del Cabildo Insular. Ha sufrido una remonta un tanto desafortunada, que tiende a "aplstar" la fábrica original. En la esquina con la calle Imeldo Serís, el Edificio El Faro, del colectivo La Solana, con amplias ventanas y balcones y la novedad de los bloques de cemento a la vista.

En la margen opuesta, la Casa Singer, diseñada por A. Pintor en 1896, constituye una de las edificaciones eclécticas más interesantes de la ciudad, destacando la alternancia de huecos de medio punto y escarzos, profusión de antepechos y balconada de hierro forjado, elementos decorativos y división de paños mediante pilastras. Al igual que la anterior, la ampliación del Parlamento de Canarias generó la aparición de un cuerpo con un diseño contemporáneo algo desproporcionado respecto a las dos alturas de la edificación original. El nº 46 posee un esquema más simple, aunque destaca por su amplia fachada y el gran balcón central de rejería. A continuación, dos edificios del arquitecto Pelayo López del primer tercio del siglo XX, en un lenguaje predominantemente ecléctico y cierta monumentalidad, en especial la Casa Álvarez, con cuerpo con amplios ventanales que se prolonga sobre la calle a modo de gran mirador que recorre las últimas tres plantas del edificio.

En la esquina con Juan Padrón, el Edificio Víctor González es un extraordinario ejemplo de racionalismo arquitectónico, obra de Marrero Regalado en 1935, de gran sobriedad. En este tramo, también queda incluido en la delimitación el edificio del Parlamento de Canarias, antigua sede de la Sociedad de Recreo Santa Cecilia, fundada en 1879 y relacionada con el arte y la enseñanza musicales. Diseñado por M. Orúa en un lenguaje clasicista (a modo de templo romano hexástilo), sobre podium y precedido de un patio de honores, flanqueado por alas con un marcado esquema tradicional. Desempeñó diversas funciones - Diputación, Conservatorio y Parlamento de Canarias-, motivo por el que se desarrollaron varios proyectos de reforma -de A. Pintor y F. Solé en 1901; del propio Pintor en 1904, y de Pisaca en 1929-, destacando, finalmente, las efectuadas desde los años 80 y a lo largo de los 90 del pasado siglo para adaptarla a su función de sede parlamentaria.

En el tramo comprendido entre Juan Padrón y Suárez Guerra se observa en su margen Sur la alternancia de inmuebles de distinta tipología. Desde construcciones eclécticas, como la situada en la esquina de Juan Padrón, con amplios balcones de hierro forjado y huecos con recercados de cantería o el mayor recargamiento ornamental y combinación de lenguajes de la Casa Acevedo y Rojas (de D. Pisaca) o de la Casa Vivanco, pasando por el racionalismo del Edificio Rosa Afonso y el colindante (nº 55), ambos con fachada a la calle Imeldo Serís, ambos proyectados por Blasco Robles en la década de los 30 y considerados como de los mejores ejemplos del racionalismo expresionista en la ciudad.

En la margen opuesta, el contraste estilístico es más acusado, debido a la modificación en la alineación de la calle que se observa en el tramo central, donde sobresale el diseño de los espacios interiores del Edificio Los Patios, flanqueado por el eclecticismo de la Casa Alonso, diseñado por Pintor en 1927; y del Edificio del Gallego, obra del mismo técnico en 1905, con su magnífico chaflán curvo, con su imponente mirador de hierro y cristal, y la aportación de elementos modernistas.

El tramo final de la ampliación del Conjunto a lo largo del eje calle Castillo-calle Imeldo Serís contiene alguno de los mejores ejemplos de arquitectura histórica de Santa Cruz, como son la Casa Elder y la Casa del Barco. El primero fue proyectado en 1903 por A. Pintor por encargo de la naviera Elder & Dempster. El edificio, de cuatro plantas y gran volumen, se caracteriza por su lenguaje modernista, manifestado en el golpe de látigo de las ménsulas de los balcones de la fachada principal y el repertorio floral presente en todo el inmueble. Notables son también sus balcones de rejería y el trabajo de la puerta principal. La Casa del Barco, llamada así por haber acogido a una consignataria, fue también establecimiento hotelero y, originalmente, sede de la gerencia de la Sociedad Constructora de Edificios Urbanos, promotora del Barrio Nuevo y del último tramo de la calle Castillo hasta su conexión con la futura Plaza Weyler. Imbuido en el eclecticismo, su chafalán curvo le confiere una morfología muy original.

Junto a ambos edificios, han de citarse los dos edificios eclécticos con fachada lateral a la calle San Lucas y Suárez Guerra, respectivamente, así como los diversos ejemplos de clasicismo romántico situados en la margen Sur y con fachada a Imeldo Serís, destacando el correspondiente a los Herederos de Sebastián Matías Delgado y García.

Otro sector en el que se amplía el Conjunto Histórico es el referido a la Plaza de la Candelaria, que inicialmente se configuró como un espacio abierto frente al Castillo de San Cristóbal y donde se pasaba revista a las tropas o se acudía a buscar agua en la pila que le dio el primer nombre a la plaza. En el siglo XVIII mejora sus condiciones de ornato, con la donación por parte de Bartolomé A. Montañés de la cruz marmórea y del magnífico "Triunfo de la Virgen de Candelaria", de P. Bocciardo y que preside desde entonces este espacio público. El entorno de la plaza ha sufrido diversos cambios y en la actualidad sus inmuebles más destacados se localizan en el lado Norte de la plaza.

El Palacio de Carta construido a partir de 1721 por el capitán Matías Rodríguez Carta. A mediados del siglo XIX la casa fue sede de la Capitanía General y luego del Gobierno Civil. El edificio está organizado en torno a un patio central principal y otro secundario, accediéndose al interior a través de un zaguán y de una notable escalinata que desemboca en el patio. Su fachada, enteramente en cantería posee tres balcones de rejería con remates en el segundo piso, mientras que en el centro del tercero se conserva un reloj colocado a mediados del siglo XIX. Su moderado barroquismo se muestra en el frontispicio con movidas cornisas, si bien en el resto del plano prelude formas neoclásicas.

El edificio del Casino de Santa Cruz fue construido bajo proyecto de Miguel Martín Fernández de la Torre entre 1929 y 1935, pudiendo definirse como un edificio ecléctico en tanto que el proyectista lo dotó de una envolvente clasicista, buscando la categoría y el decoro que la sociedad promotora perseguía, pero introdujo el novedoso racionalismo en el interior y en el acceso principal.

La Casa Ascanio y antiguo Hotel Victoria, proyectado por Manuel de Cámara en 1901, es un magnífico edificio en lenguaje ecléctico en el que sobresale el gran torreón en esquina.

El Edificio Dialdas, de Díaz Llanos y Saavedra, con un lenguaje heredero de las corrientes vanguardistas de principios de la década de los 60, con evidentes conexiones con el brutalismo.

En el tramo de la calle Valentín Sanz, se incluyen dos inmuebles eclécticos como la Casa Alberto Martín y la

Farmacia Fería, así como los situados en la margen Oeste de la vía hasta la intersección con la calle Imeldo Serís. También se incluye la antigua sede de la Caja de Ahorros, atribuida a D. Pisaca y el Puente del General Serrador, como infraestructura viaria trascendental en el devenir histórico reciente de la ciudad como elemento conector con la Recova. Por último, el edificio Tenerife Espacio de las Artes (TEA), como telón de fondo del Conjunto Histórico, al otro lado del Barranco de Santos y cuyo volumen con aristas bien marcadas constituye el contrapunto al clasicismo del antiguo Hospital Civil.

### **DELIMITACIÓN.**

La modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del Antiguo Santa Cruz, supone la ampliación del ámbito ya declarado mediante decreto del Gobierno de Canarias de fecha 31 de julio de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 161, de 10 de agosto de 2007, de tal manera que dichos límites se amplían en el sector correspondiente a la margen Sur del Barranco de Santos, la margen Oeste del Puente del General Serrador y de la calle Valentín Sanz, a lo largo de los ejes de la calle Imeldo Serís y calle Castillo hasta la intersección con la calle Robayna, así como en la margen Norte de la calle Castillo en el tramo comprendido entre la calle Valentín Sanz y la Plaza de la Candelaria, incorporando la totalidad de dicha plaza, junto con los inmuebles de su lado Norte hasta el eje de la calle Bethencourt Afonso.

Los nuevos ámbitos en los que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico se corresponden con la siguiente descripción pormenorizada. En la margen Sur del Barranco de Santos los límites se amplían hasta el eje de la Avenida San Sebastián en el tramo comprendido entre la Avenida Bravo Murillo y la rotonda situada frente a la Recova, incluyendo la totalidad del edificio Tenerife Espacio de las Artes (TEA).

Hacia el Oeste, el límite del Conjunto Histórico se amplía para englobar la totalidad del Puente del General Serrador, incluyendo las escalinatas de su margen occidental y prosiguiendo por el plano de fachadas de los inmuebles situados en la margen Oeste de la calle Valentín Sanz hasta intersectar el eje de la calle Imeldo Serís. Continúa por dicho eje en dirección Oeste hasta englobar los números 102 y 104 de la citada vía. El límite prosigue hacia el Norte para incluir los inmuebles números 71 y 73 de la calle Castillo, continuando por los ejes de la calle Jesús Nazareno y de la calle Robayna, para englobar la denominada Casa del Barco.

Desde este punto, la delimitación avanza hacia el Este incluyendo la totalidad de los inmuebles de la margen Norte de la calle Castillo hasta la intersección con la calle José Murphy, además de una serie de edificios ubicados en las calles que cruzan a aquella vía: calle San Clemente, San Lucas, Suárez Guerra, Juan Padrón, Teobaldo Power, Valentín Sanz y José Murphy. Dichos inmuebles son los siguientes:

- La antigua Casa Elder, con fachada a las calles Robayna, Castillo, San Clemente y San Lucas.
- Inmuebles números 6 y 8 de la calle San Lucas.
- Inmuebles números 6, 8 y números 5, 7 de la calle Suárez Guerra.
- Inmuebles números 4, 6, 8, y números 3, 5 de la calle Juan Padrón.
- Inmuebles números 3, 5, 7, y números 6, 8 de la calle Teobaldo Power.
- Inmuebles números 14, 16 y números 19, 21, 23 de la calle Valentín Sanz.
- Inmuebles números 1, 3 de la calle José Murphy.

A partir de esta última vía, se extiende hasta los planos de fachada del lado Norte de la calle Castillo desviándose por el plano de fachada de los inmuebles situados en el lado Oeste de la calle San Francisco hasta intersectar el eje de la calle Bethencourt Afonso. Desde este punto progresa por dicho eje hasta el eje de la calle La Marina, por el que avanza hacia el Sur, desviándose hacia el Oeste por el plano de fachada del Edificio Olympo hasta intersectar con el eje de la calle Candelaria, que coincide con el límite del actual Conjunto Histórico.

De esta forma, quedan incluidos en la ampliación de la delimitación los edificios del Casino de Santa Cruz, el Edificio Daldas, la antigua Casa Ascanio u Hotel Victoria, así como la totalidad de la Plaza de la Candelaria.

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN.**

La modificación de la delimitación se justifica por la necesidad de incluir en el Conjunto Histórico una serie de ámbitos que guardan una íntima vinculación histórica con el núcleo fundacional de Santa Cruz de Tenerife. Los espacios incorporados al Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz formaron parte del primer período de la evolución urbanística de la ciudad, marcada por la ausencia de un planeamiento y de un diseño previo de la ciudad, que por el Este alcanzó la calle San Roque (actual Suárez Guerra) y el inicio de la calle Robayna hacia mediados del siglo XIX.

Solo la llegada del primer arquitecto provincial de Canarias -Manuel de Orúa y Arcocha- propició el inicio del urbanismo contemporáneo en Santa Cruz, propiciando el primero de los ensanches con una planificación previa que conocerá la ciudad desde entonces: la prolongación de la calle Castillo desde el cruce con la calle Robayna hasta la Plaza del Hospital Militar (la actual Plaza Weyler) a partir de 1868. Simultáneamente, la Sociedad Constructora de Edificios Urbanos promueve la creación del Barrio Nuevo, comprendido entre las calles San Lucas, Robayna y Callao de Lima, que marca el límite de la ampliación.

La margen Sur coincide con el Barranquillo del Aceite (actual calle Imeldo Serís), que en el tercer cuarto del siglo XIX se encontraba ya precariamente abovedado hasta la altura de la calle Robayna. Al Sur del barranco se extendía el antiguo barrio de Vilaflor, que creció al amparo del antiguo convento dominico y que en la actualidad ha sufrido tal grado de transformación que, aun siendo parte del primitivo núcleo santacrucero, carece de los mínimos testimonios arquitectónicos y urbanos que justifiquen su inclusión en el Conjunto Histórico. El tramo de la calle Castillo que ahora se incorpora al mismo, entre Robayna y Valentín Sanz, conserva un nutrido elenco de edificios con valor patrimonial, habiendo conservado su alineación original. La margen opuesta ha sufrido mayores transformaciones, con modificaciones en la alineación original, si bien algunos de los nuevos edificios levantados al amparo del nuevo trazado urbano constituyen ejemplos de cierta singularidad en el marco de la arquitectura contemporánea insular, como el caso del Edificio Los Patios o el nº 60-62. Otro inmueble de estas características es el edificio El Faro, en la calle Imeldo Serís.

En el tramo indicado existen un total de 47 inmuebles con valor patrimonial y susceptibles de catalogación, lo que supone casi un 70% de los inmuebles existentes en el ámbito de protección ampliado y manifiesta de manera rotunda el interés histórico de la zona y la procedencia de la ampliación del Conjunto Histórico en la misma.

Las tipologías arquitectónicas presentes en este espacio urbano, además de los ejemplos de arquitectura contemporánea señalados, responden a los tipos constructivos propios de las últimas décadas del siglo XIX y primeros años del XX, caracterizados por la presencia de formas eclécticas -algunas con ribetes modernistas-. Suele tratarse de edificios de dos plantas, con puertas-ventanas de doble hoja en planta alta, rematadas

por arcos adintelados o escarzanos, con balcones de rejería (sobre ménsulas, en ocasiones) y remate de fachada mediante cornisa y parapeto ciego o abalaustrado. Un aspecto destacado es la proliferación de elementos ornamentales en fachada y la combinación de formas propias de diferentes lenguajes. Es el caso de la Casa Alonso, Edificio del Gallego, Edificio Vivanco, la Casa Singer o la magnífica Casa Elder.

Enmarcadas en el clasicismo romántico introducido por Oráa y seguido por V. Armiño -entre otros-, que ocupa buena parte de la segunda mitad del siglo XIX, se documentan varios edificios con fachadas presididas por la simetría, alargamiento de huecos y reseñando elementos estructurales del frontis como cornisas, huecos y extremos a través del empleo de la cantería. La ornamentación se contiene y se limita a molduras de piedra que enmarcan los huecos o seccionan las fachadas, así como alguna ménsula u otro elemento ornamental, pero sin profusión. Es el caso de la Casa del Barco o la Casa Baudet o el nº 46 de la calle Castillo.

Por último y algunos con fachada a la calle Castillo y a la calle Imeldo Serís, encontramos en este tramo un elenco especialmente relevante de inmuebles en lenguaje racionalista, como el Edificio Víctor González, el Edificio Rosa Afonso y el nº 55 de la calle Castillo.

El tramo de la calle Valentín Sanz comprendido entre Castillo e Imeldo Serís contiene un grupo de inmuebles en lenguaje ecléctico de gran interés, culminado con el imponente Edificio El Globo, en estilo tradicional. Hacia el Norte y en la misma calle Valentín Sanz destaca el eclecticismo de la Farmacia Fera y del Edificio Alberto Martín. Hacia el Sur se ha estimado procedente la inclusión de la antigua sede de la Caja de Ahorros, así como las fachadas modernas de la margen opuesta, con el fin de evitar la aparición de afecciones que puedan generar impactos sobre la imagen histórica del Conjunto en la zona del Teatro Guimerá y la Plaza de Santo Domingo.

En el tramo correspondiente al lado Norte de la calle Castillo se documenta un conjunto de edificaciones con una tipología tradicional urbana característica, imbuida del clasicismo que se impone desde la segunda mitad del siglo XVIII, manteniendo las fachadas planas, sin saledizos, con ventanas de cristaleras, simetría de huecos en fachada y parapetos planos que las rematan. La imagen de este tramo revela el aspecto que debió tener la casi totalidad de la calle hasta la segunda mitad del siglo XIX. Como inmueble singular ha de destacarse el Edificio Montes, en la esquina con la calle José Murphy y en lenguaje neocanario.

El límite continúa por el plano de fachadas de este tramo hasta la Plaza de la Candelaria y el objeto de ampliar la delimitación para englobar este espacio, que carece de valor patrimonial por sí mismo, obedece a la necesidad de controlar las modificaciones arquitectónicas y la proliferación de elementos urbanos de la más diversa naturaleza que puedan aparecer en estas fachadas y que afectarían indefectiblemente a la margen Sur de la calle Castillo, que sí posee un destacado interés patrimonial.

La inclusión de la Plaza de la Candelaria se encuentra plenamente justificada, por constituir un hito urbano de primer orden desde los comienzos del devenir histórico de la ciudad y alcanzando la condición de centro neurálgico de la misma en el siglo XVIII. Dentro de este ámbito se incluyen dos edificios esenciales, en la actualidad declarados Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, como es el caso del Palacio de Carta -el mejor ejemplo de arquitectura tradicional de Santa Cruz- y el Casino. Se incluyen asimismo los inmuebles colindantes a estos, entre los que destaca el lenguaje ecléctico de la Casa Ascanio y las formas contemporáneas del Edificio Dialdas.



Por último, la inclusión del Puente del General Serrador obedece al hecho de que solo parte del mismo se integra en los límites del Conjunto Histórico, entendiéndose procedente la incorporación de la totalidad de esta infraestructura viaria, por su valor histórico y por el hecho de constituir un elemento urbano esencial. Al otro lado del Barranco de Santos, en su margen Sur, la inclusión del Edificio Tenerife Espacio de las Artes (TEA) se justifica porque constituye el telón de fondo de un elemento natural -como el propio barranco- que es, a la vez, un referente en la configuración de la ciudad primitiva, introduciendo un valor añadido como es la incorporación de un edificio con un diseño contemporáneo singular al espacio urbano configurado por el Conjunto Histórico.

La normativa sectorial vigente en materia de patrimonio histórico, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, (en adelante LHPC) establece en su artículo 29 que *“Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres”* y el artículo 30.1 señala que *“La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación”*

## **2. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **Objeto del Contrato**

El objeto del presente contrato es la definición de todos los trabajos necesarios para la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz (en adelante PEPASC), el cual debe contemplar la salvaguarda de los valores peculiares del Conjunto Histórico conforme al contenido del Decreto de Declaración.

El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene como objeto el establecimiento del contenido documental mínimo, así como las condiciones que han de cumplir en las distintas fases de elaboración del documento de Plan Especial de Protección, todo ello respetando el marco legal comprendido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y

de Espacios Naturales Protegidos aprobado por decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLotc-Lenac), el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, la ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Simplificación y Armonización en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, así como el resto de la legislación que sea de aplicación. Será de aplicación supletoria, en tanto se desarrollan las disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento, el Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Dicho objeto corresponde al código 71113 de la nomenclatura de la Clasificación Nacional de Productos por Actividades (CPA-2008).

En el objeto del contrato se encontrarán incluidas las siguientes prestaciones:

- Durante los periodos de participación ciudadana, si procede y de información pública, y a su finalización, se deberá atender los trabajos de la misma (estudio de alegaciones, modificaciones o correcciones del PEP, etc...) hasta la resolución administrativa correspondiente.
- Los trabajos complementarios que, a juicio de la Administración, sea necesario ejecutar, así como las actuaciones complementarias que hayan de llevarse a cabo, en cuanto a las relaciones y coordinación con las administraciones e instituciones implicadas.
- La asistencia a reuniones periódicas (15 días) con el técnico gestor para la coordinación con el resto de las actuaciones que puedan ser relevantes para el mismo.
- La asistencia a reuniones explicativas, jornadas, conferencias y, en general, acciones encaminadas a la difusión del PEP.
- El Consultor, en el desarrollo de la asistencia técnica, habrá de mantener relaciones con las distintas Administraciones, autonómica, insular, municipal y Comisión de seguimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como con las diversas compañías suministradoras que pudieran verse afectadas por necesidades de desvíos de sus conducciones, así como otras entidades públicas o privadas. En todo momento, el Consultor estará obligado a convocar al órgano responsable del plan y al técnico gestor a las reuniones con otras administraciones y deberá mantener permanentemente informado a

la institución coordinadora y responsable de los trabajos, de los resultados de las reuniones mantenidas con los diferentes organismos.

- Colaborar con los equipos ya contratados por la Gerencia para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, Itinerario Histórico, etc. Estos documentos formarán parte del PEP.

### 3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

El plazo fijado para la realización de los trabajos objeto de este contrato será el establecido en este apartado, previéndose los siguientes plazos parciales efectivos, para cada fase:

- FASE A: Documento para la Aprobación Inicial
- FASE B: Información Pública del PEP
- FASE C: Documento para la Aprobación Definitiva

Si el Ayuntamiento decidiese convocar un proceso participativo previo a la redacción del Documento de Aprobación Inicial se requerirá al Consultor la aportación de los Estudios Previos, análisis y diagnóstico, y objetivos y criterios básicos del PEP.

Si del resultado del proceso de tramitación se apreciara la necesidad de realizar rectificaciones o modificaciones que permitan la continuación del expediente hasta la "Aprobación Definitiva" del PEP, el Consultor dispondrá de 30 días, a partir de la fecha de la notificación de su necesidad, para proceder a la subsanación de las deficiencias advertidas.

### 4. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

El presupuesto de licitación asciende a la cantidad de 90.000 €, IGIC no incluido.

### 5. ABONO DE LOS TRABAJOS

El pago del precio del contrato se realizará contra factura de acuerdo con los plazos previstos de ejecución de los trabajos:

- **Aceptado por la Administración el Documento de Información y Diagnóstico del PEP: 20%**
- Una vez aceptado por la Administración el Documento de Aprobación Inicial del PEP, y previo al periodo de Información Pública: **40%**

- Una vez aceptado por la Administración el Documento de Aprobación Definitiva del PEP: 30%
- Subsanaadas las posibles deficiencias advertidas y realizadas las rectificaciones y modificaciones necesarias, en su caso, que permitan la Aprobación Definitiva del PEP: 10%

## **6. EQUIPO CONSULTOR**

El Consultor aportará un equipo humano formado por un número suficiente de técnicos competentes en cada una de las materias objeto del trabajo y unos medios materiales adecuados para su correcta realización, cumplimiento convenientemente los requisitos recogidos en el artículo 12 de la ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

El equipo Consultor requerido para la realización de la asistencia técnica objeto del contrato debe ser un equipo multidisciplinar, que incluirá profesionales de formación y experiencia acreditada, especialistas en ordenación del territorio, medioambiental y urbanística, integrado como mínimo por un arquitecto, Director de Equipo, con experiencia acreditada y que haya realizado operaciones similares de estas características, en colaboración con un historiador o historiador del arte, un licenciado en derecho, un licenciado en economía, un ingeniero técnico de obras públicas o arquitecto técnico y un biólogo.

El arquitecto, Director del Equipo, actuará como único responsable e interlocutor válido con la Administración en todo lo relativo a este contrato, no pudiendo cambiar de Director de Equipo sin previo consentimiento por escrito de la Administración contratante, así mismo estará a disposición de dicha Administración en todo momento para cualquier cuestión relativa al mismo, y será responsable de la autoría documental del Plan objeto del contrato y del resto de documentación que se genere.

La Administración contratante del Plan, podrá reclamar del Consultor el relevo de cualquiera de las personas integrantes de su equipo, que considere que no tiene preparación técnica adecuada o que no cumple satisfactoriamente su función.

El equipo consultor realizará todos los trabajos objeto de esta asistencia técnica y será plenamente responsable, técnica y legalmente, del contenido de las partes en que pueda diferenciarse la misma, así como de los plazos de entrega.

Para la realización de los trabajos, el equipo Consultor deberá disponer de una oficina en Tenerife, en la que se encontrará toda la documentación e información en vías de elaboración o redacción, que concierna a los trabajos objeto del contrato. La Administración contratante tendrá acceso libre a toda la documentación mencionada, en cualquier momento.

## **7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN**

Los objetivos y criterios que se planteen para ordenar y gestionar el Conjunto Histórico deberán posibilitar la armonización de los valores peculiares que caracterizan el Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz con el fomento y la puesta en uso del Conjunto Histórico, a través de la regulación de las diversas intervenciones, usos y actividades que se permitan y que a su vez promueva e impulse la permanencia de sus habitantes.

El PEP deberá adecuarse al contenido básico que establece el artículo 31 de la ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

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

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

*2. El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.*

Atendiendo a la documentación a elaborar diferenciaremos:

A) Documentación de carácter descriptivo y justificativo:

- a) Memoria de Información.
- b) Memoria de Ordenación
- c) Planos de Información y Diagnóstico
- d) Planos de Alternativas
- e) Itinerario Histórico

B) Documentación con eficacia normativa:

- a) Documento Normativo y Ordenanzas.
- b) Catálogos, Fichas y Anexos en su caso.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Estudio de Situación Legal Consolidación - Fuera de Ordenación
- e) Estudio Ambiental Estratégico
- f) Informe de Sostenibilidad Económica.

## **8. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A DESARROLLAR**

En función de las distintas fases de tramitación, en cada una de ellas se formalizará un documento según el siguiente esquema:

- Redacción del documento para la Aprobación Inicial del PEP
- Entrega del documento de Aprobación Inicial del PEP
- Información Pública del documento de Aprobación Inicial del PEP
- Estudio de las Alegaciones recibidas y correcciones necesarias
- Aprobación Definitiva

La Gerencia Municipal de Urbanismo acumula ya bastante documentación e información sobre el contenido de este Plan Especial. Esta será valorada conjuntamente por el Consultor y el Técnico Gestor para su aprovechamiento en la elaboración del nuevo documento de PEP.

**No se permitirá la remisión de la ordenación a otros instrumentos de planeamiento, salvo para el uso dotacional, cuya volumetría podrá remitirse a un Estudio de Detalle.**

## 1) Memoria de Información y Diagnóstico

La Memoria de Información del Plan Especial de Protección contendrá un nivel adecuado de análisis de los estudios necesarios para la completa y precisa información previa sobre los condicionantes patrimoniales, urbanísticos y territoriales que puedan determinar las propuestas de ordenación o los condicionantes legales que puedan afectar a las mismas.

Deberá tener el siguiente contenido mínimo, salvo que se justifique lo contrario:

A) El contenido de la información urbanística del Plan Especial de Protección deberá estar específicamente orientado a la redacción del mismo e incluirá un Inventario Territorial que tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- 1) Características y delimitación espacial de los elementos significativos que puedan encontrarse dentro del área de ordenación, destacando aquéllos que puedan constituir una limitación de uso, así como los que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento.
- 2) Identificación y localización de los elementos naturales y culturales existentes, con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección.
- 3) Las condiciones de los usos y elementos de características urbanas existentes.
  - a) Infraestructuras

- Descripción de la red viaria. Análisis de la circulación: entradas y salidas. Rodonales y peatonales. Aceras. Pavimentos. Accesibilidad. En este apartado, será necesaria la coordinación con los criterios y objetivos plasmados en el Documento del Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible que se encuentra en tramitación.
- Transporte público, estaciones, paradas, recorridos, Aparcamientos (públicos, privados); estaciones de servicio. En este apartado, será necesaria la coordinación con los criterios y objetivos plasmados en el

Documento del Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible que se encuentra en tramitación.

- Red de suministro eléctrico. Cableado externo y soterrado.
  - Alumbrado público. Niveles de iluminación. Farolas y luminarias. Alumbrado externo de monumentos y espacios libre.
  - Red de telecomunicaciones.
  - Red de abastecimiento de agua.
  - Red de saneamiento.
  - Puntos de contenedores de residuos y circulación de los vehículos del servicio público. Volumen de residuos y composición.
  - Otras redes
- b) Espacios libres públicos. Descripción de los distintos espacios y sus características: dimensiones, mobiliario, jardinería, usuarios por segmentos de edad y horarios.
- c) Dotaciones y equipamientos.
- Servicios administrativos.
  - Equipamientos docentes, incluyendo guarderías. Análisis de recorridos de micros y guaguas escolares.
  - Equipamientos sanitarios y asistenciales
  - Equipamientos deportivos, superficie, capacidad, usuarios por segmentos de edad y horarios.
  - Locales sociales y religiosos.
  - Equipamientos culturales. Cines, teatros, salas de baile y discotecas, bibliotecas, exposiciones, etc.
- d) Usos primarios subsistentes.



e) Residencial, análisis del parque de viviendas, antigüedad, estado de conservación, ocupación de parcela, alturas, superficies; uso propio y alquiler. Desocupación. Evolución de las licencias en los últimos años.

f) Industrias y talleres. Artesanos y artistas.

g) Usos terciarios:

- Mercados públicos y mercadillos, hipermercados, supermercados y tiendas tradicionales. Otros comercios de alimentos: (panaderías, fruterías, carnicerías, pescaderías, etc.).
- Locales comerciales. Ocupación.
- Hoteles, apartamentos y demás alojamientos turísticos.
- Bares, terrazas, restaurantes, por categorías.
- Oficinas y despachos. Oficinas bancarias.

4) Datos socioeconómicos.

a) Población, estructura y dinámica.

b) Problemática social: pobreza, marginalidad, integración, delincuencia y seguridad ciudadana.

B) Los condicionantes de carácter legal que vinculen o puedan afectar al contenido del Plan Especial de Protección, que deberán ser estudiados y que estarán integrados, al menos, por los siguientes elementos:

- a) El planeamiento general y las condiciones de la ordenación de su entorno inmediato.
- b) Los condicionantes que se deriven de los instrumentos de ordenación territorial.
- c) Las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

C) La Memoria de Información deberá contener además los siguientes aspectos:

1) Estudio histórico (\*), que contemple, a través de la planimetría e iconografía histórica la evolución del conjunto, la evolución de su arquitectura, de su

trama, actividades económicas, etc. Topónimos, edificios desaparecidos. Cambios de pavimentos, mobiliario urbano, alineaciones, rasantes, etc. Deberán incorporarse como Anexo a la memoria una colección lo más completa posible de las planimetrías y cartografías históricas, fotografías antiguas, dibujos o grabados disponibles.

(\*) Este estudio histórico será independiente del Itinerario Histórico ya contratado por la Gerencia a un Equipo Externo.

2) Descripción interna del Conjunto Histórico actual. Análisis de su trama, áreas homogéneas, espacios singulares.

3) El Conjunto histórico como paisaje, imagen, elementos visuales destacados, bordes e inserción con el entorno. Factores de degradación, ocultamiento o distorsión visual.

4) Características de la arquitectura del Conjunto Histórico. Análisis tipológico y morfológico.

5) Patrimonio arqueológico y etnográfico. Patrimonio artístico.

D) Se deberá incluir un estudio de movilidad sobre la situación actual de la zona (estudio del viario rodado y peatonal, pendientes, anchos y jerarquía del viario, intensidades de tráfico, líneas de transporte público, aparcamiento,...)

E) Diagnóstico del área de ordenación, que incluirá, al menos, el análisis de los siguientes aspectos:

- a) Las características de la problemática territorial existente en la etapa previa a la redacción del Plan.
- b) La definición de las limitaciones de usos del territorio y de los elementos o zonas de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección.
- c) Las dinámicas de transformación.

El nivel de análisis de los estudios geográficos, morfológicos, sociológicos o legales deberá ser el adecuado para la completa y precisa información previa sobre los condicionantes territoriales que puedan determinar las propuestas de ordenación o los condicionantes legales que puedan afectar a las mismas.

## 2) Planos de Información.

1. Los Planos de Información reflejarán la situación, clasificación, categorización y calificación del suelo, así como el estado de los terrenos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian tres tipos de información gráfica:
  - A) Planos de información de Movilidad (estudio del viario rodado y peatonal, pendientes, anchos y jerarquía del viario, intensidades de tráfico, líneas de transporte público, aparcamiento,...)
  - B) Información sobre el estado del ámbito del Conjunto Histórico, reflejada en los siguientes planos:
    - 1) Información urbanística sobre la clasificación, categorización y calificación del suelo incluido en el área de ordenación, expresada en los siguientes planos, que se realizarán a la misma escala utilizada para la elaboración de los Planos de Ordenación:
      - Planos de situación en relación con el área de ordenación, y en su caso, del instrumento de ordenación que desarrolle.
      - Planos de los condicionantes y afecciones que se deriven de los instrumentos de ordenación territorial y de la legislación sectorial.
    - 2) Plano de estructura de la propiedad del suelo, con detalle de los bienes de titularidad pública, referencias catastrales y parcelario preexistente.
    - 3) Plano de edificaciones, alturas, antigüedad, estado de conservación, nivel de ocupación, grados de protección, etc...
    - 4) Plano de usos, sistemas generales, dotaciones, vegetación existentes, espacios libres, etc...
    - 5) Planos de las infraestructuras existentes.
    - 6) Todos aquellos planos que reflejen los aspectos y elementos básicos reseñados en la Memoria de Información que requieran expresión gráfica.
2. Los Planos de Información se redactarán como mínimo a escala 1:1000

### 3) Memoria de Ordenación

La Memoria de Ordenación del Plan Especial de Protección incluirá las determinaciones y documentación del Plan, en función de la protección y conservación del Conjunto Histórico, fijando en todo caso, los criterios y objetivos generales y específicos y estableciendo las directrices definitorias de la estrategia seguida para promover la revitalización del mismo.

La Memoria de Ordenación deberá tener el siguiente contenido mínimo:

- A) Los objetivos y criterios de la ordenación en relación, en su caso, con los definidos en el planeamiento de rango superior para el área de ordenación.
- B) Alternativas de ordenación contempladas donde se refleje los elementos básicos de la situación preexistente y los elementos básicos de ordenación implícito en las alternativas formuladas. Deberá incluir la evaluación de las consecuencias económicas, urbanas y territoriales sobre el Patrimonio Cultural del Antiguo Santa Cruz, que incluyan el grado de adecuación de cada una de las alternativas propuestas a los objetivos y criterios generales de ordenación previamente definidos y estudio de los efectos diferenciales de cada alternativa sobre dicho patrimonio y el medio ambiente, obteniendo al menos tres alternativas, entre las cuales deberá contemplarse la alternativa cero, con el fin de seleccionar la que se considere más conveniente.
- C) Descripción de la solución propuesta de Movilidad para el ámbito de actuación conforme a lo dispuesto en el art 31.d de Ley 4/1999 de LPHC (Jerarquía de viario, ordenación viaria, secciones, aparcamientos, transporte público, etc...)
- D) La descripción y justificación de las determinaciones de ordenación propuestas y, específicamente, de las siguientes:
  - a) Justificar la ordenación en relación a los valores peculiares del Conjunto Histórico descritos en su Decreto de Declaración.

- b) Adecuación de la ordenación propuesta a la establecida en los instrumentos de ordenación territorial que le afecten.
- c) Descripción de las propuestas globales sobre temas sectoriales (medidas para la protección del patrimonio, rehabilitación urbana, dinamización comercial, instalaciones urbanas, recogida de residuos, etc...)
- d) Descripción de las propuestas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.
- e) Propuestas estructurantes (Corredores verdes, carril bici, Itinerario histórico, aparcamientos, etc..)
- f) Usos pormenorizados y sus intensidades de uso.
- g) Cuadros de características generales
- h) Descripción de la propuesta de gestión
- i) Programación temporal para el desarrollo del Plan Especial de Protección.

#### E) Programa de Actuaciones y Estudio Económico Financiero

El Programa de Actuación deberá diseñar los mecanismos necesarios de coordinación entre los organismos e instituciones implicados en la ejecución y control para el desarrollo del Plan Especial de Protección debiendo contener como mínimo los siguientes:

- Previsiones y criterios específicos concernientes a la obtención del suelo necesario para la ubicación, si procede, de equipamientos y la ejecución de los mismos.
- Orden de prioridad y plazos a los que deberán ajustarse las actuaciones públicas previstas.
- Actuaciones orientadas a potenciar y desarrollar de forma ordenada las actuaciones públicas y privadas en el ámbito del PEP desde el apoyo de las instituciones y organismos públicos, política de incentivos, financiaciones, etc...
- Programa de inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.

#### F) Cumplimiento de la ley 37/2003, del Ruido

#### G) Convenios Urbanísticos

Los Convenios Urbanísticos que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 236 a 239 del DL 1/2000 sean suscritos entre los particulares y las Administraciones Públicas competentes al efecto o entre distintas

Administraciones Públicas durante el proceso de tramitación del PEP, se incorporarán al expediente de tramitación del mismo, y los que pudieran existir, deberá el equipo consultor valorarlos si es adecuado o no al desarrollo de la ordenación y gestión del Conjunto Histórico, y en su caso sugerir y proponer negociar su adaptación a los intereses de la ordenación de la actuación objeto de este contrato.

#### **4) Informe de Sostenibilidad Económica**

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 15 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

*«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.»*

El informe se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Local, tiene el desarrollo de las actuaciones previstas en el PEP, analizando los costes de ejecución y mantenimiento de la reurbanización así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

#### **5) Normativa de Ordenación.**

La Normativa de Ordenación deberá desarrollar la ordenación completa y con el grado de precisión suficiente para definir cualquier tipo de intervención, uso o actividad dentro del Conjunto Histórico, tanto en sus edificaciones como en sus espacios libres.

El contenido de la Normativa de Ordenación, deberá desarrollar todo lo señalado en la sección 2ª del Título II de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias para los Conjuntos Históricos, en concreto lo especificado en sus artículos 31, 34 y 35. Así mismo para que exista una correspondencia inequívoca en la aplicación del PEP, la terminología utilizada en su articulado deberá ceñirse estrictamente a la utilizada en dicha legislación sectorial y en las Disposiciones Sectoriales en materia de Patrimonio Cultural del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Así mismo, los criterios

de intervención dentro del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz, deberán atender lo señalado en el artículo 57 de la LPHC.

#### **6) Catálogo de protección.**

El contenido documental mínimo del Catálogo de Protección será el siguiente y la documentación que debe contener se estructurará de la siguiente manera:

- **Memoria del Catálogo**, que incluye la valoración genérica de los aspectos patrimoniales del ámbito de referencia, metodología empleada en su elaboración, definición y justificación de los criterios de catalogación, así como de los grados de protección y tipos de intervenciones permitidas. Además, se podrán establecer programas específicos de actuación para los inmuebles incluidos en este Catálogo.
- **Normativa de Protección** de los bienes de valor patrimonial, que recoge la parte dispositiva aplicable a los diferentes patrimonios.
- **Fichas de Catálogo** referido a los diferentes patrimonios.
- **Cartografía y planos.**

Respecto al patrimonio arquitectónico, científico, técnico y etnográfico, las fichas de catálogo contendrán la siguiente información:

- Identificación precisa del bien objeto de protección, con las referencias que fueran necesarias a tales efectos (catastrales, datos registrales, propietario, denominación, indicación sobre su carácter o no como BIC, etc.)
- Grado de protección, justificando sus motivaciones.
- Descripción de las características del bien (superficie de parcela, superficie construida, ocupación, nº de plantas, etc.); tipología edificatoria, uso actual, composición y distribución de sus partes; tipo de obra (religiosa, doméstica, etc.) y otras.

- Descripción detallada de los valores destacados y merecedores de protección del bien, de sus características tipológicas, constructivas y compositivas más destacadas, justificadas según los criterios establecidos. Se señalarán, igualmente, los elementos discordantes, susceptibles de supresión debidamente justificada.
- Referencia histórica (estilo, época, autor, reseña histórica).
- Información gráfica que recoja la situación del bien, la delimitación de sus distintas partes constitutivas y aquellos otros aspectos significativos desde la óptica de la protección (planos de distribución, sección y alzados, detalles, estado de conservación, etc.).
- Determinación del estado de conservación del bien y sus partes, con evaluación del grado de amenaza a que está sometido.
- Cuando proceda, determinación del área de influencia del bien catalogado.
- Normativa específica de protección que incluye:
  - Régimen detallado de intervenciones permitidas, distinguiéndolas según su intensidad, en su caso, las obras preferentes o recomendadas.
  - Parámetros urbanísticos de aplicación (tales como edificabilidad, alturas, etc.) vinculados al régimen de intervenciones previstas.
  - Régimen de admisibilidad de usos pormenorizados, señalando, en su caso, las actividades compatibles deseables para contribuir al mantenimiento de los bienes y los conjuntos, a partir del examen y evaluación de las distintas alternativas posibles y apropiadas a cada circunstancia.
  - Mecanismos y fórmulas de gestión dirigidas a primar las actuaciones de conservación y disminuir, en su caso, las cargas o desventajas relativas de tales bienes respecto a otros del entorno que no se encontraran catalogados.



- Medidas correctoras
- Documentación gráfica, fotográfica y planos.
- Bibliografía.

Respecto al patrimonio arqueológico, paleontológico y ecológico, las fichas de catálogo contendrán la siguiente información:

- Identificación del bien, con las referencias que fueran necesarias a tales efectos (denominación, topónimo o localidad asociada, datos catastrales, datos registrales, propietario, indicación sobre su carácter o no como BIC, etc.).
- Localización/Ubicación (coordenadas U.T.M., altitud, accesos, superficie, cotas máxima y mínima y dominio visual desde el enclave, grado de dificultad de acceso y visibilidad del enclave).
- Descripción de sus características: piso bioclimático de ubicación, naturaleza (cueva, aire libre), funcionalidad, localización (barranco, montaña, llano, ladera, etc.), tipología (cueva, cabaña, conchero, túmulo, grabado, etc.) y adscripción cultural (prehispánico, histórico, indeterminado, reutilizado).
- Evidencias arqueológicas y registros materiales: presencia de estructuras murarias y material arqueológico (cerámica, industria lítica, restos malacológicos, óseos, etc.), estructuras de combustión y otros. Su posición, sector y datación absoluta (se existe).
- Croquis.
- Valoración, que ha de tener en cuenta los atributos propios de la unidad arqueológica, ecológica o paleontológica, así como su comportamiento frente a agentes y procesos naturales y antrópicos:
  - Estado de conservación.
  - Fragilidad.
  - Interés científico.

- Entidad patrimonial.
  - Propuesta de declaración como BIC.
- Afecciones e impactos actuales y potenciales.
  - Medidas correctoras y/o protectoras a adoptar para garantizar la integridad del yacimiento frente a impactos o afecciones actuales o futuras.
  - Documentación gráfica y fotográfica.
  - Bibliografía.

## **7) Planos de Ordenación.**

- A) Planos de alternativas de ordenación, incluyendo la alternativa cero.
- B) Planos de Ordenación de Movilidad (Jerarquía de viario, ordenación viaria, secciones, aparcamientos, transporte público, etc...)
- C) El Plan Especial de Protección, incluirá cuantos planos considere necesarios para la mejor definición, concreción y expresión de sus determinaciones y, en todo caso, los siguientes:
  - a) La asignación de usos pormenorizados, las tipologías edificatorias y las edificabilidades.
  - b) La localización y ordenación de los suelos reservados a sistemas generales, dotaciones locales y equipamientos.
  - c) Localización y ordenación de espacios libres públicos y privados
  - d) Ordenación de la parcela, edificación y usos pormenorizados y demás determinaciones susceptibles de expresión gráfica.
  - e) La protección del patrimonio.
  - f) Planos de medidas y actuaciones propuestas, en su caso.
  - g) Zonificación acústica
  - h) Propuesta de infraestructuras
  - i) Recogida de residuos
  - j) Comparar la ordenación propuesta con la del planeamiento vigente.
  - k) Planos de gestión

- I) Otras propuestas susceptibles de expresión gráfica
- D) Los Planos de Ordenación del Plan Especial de Protección se realizarán a escala mínima 1:1.000.
  - E) Todos los Planos de Protección que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, contendrán la delimitación del área de ordenación y se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica planteada.
  - F) En todo caso, los Planos de Ordenación del Plan Especial de Protección deberá recoger de forma diferenciada que permita identificar claramente el origen de las mismas, todas las determinaciones establecidas por otros instrumentos de ordenación que afecten a su área de ordenación.

#### **8) Estudio de la situación legal de Fuera de Ordenación -Consolidación**

Estudio de los inmuebles existentes disconformes con la ordenación del PEP, aportando fichas de los inmuebles afectados y planos.

#### **9) Plan Director de Urbanización**

Este documento establecerá criterios de urbanización y diseño para los espacios públicos.

### **9. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PEP.**

Durante el período de Información Pública, el Consultor tendrá a disposición un técnico conocedor del documento para atender las peticiones de aclaración que se soliciten por los particulares.

Terminados los plazos reglamentarios se pondrá a disposición del adjudicatario, copia de las alegaciones resultantes de la información pública del mismo, así mismo facilitará al consultor los informes emitidos por las distintas Administraciones afectadas y éste procederá a la redacción de los informes individuales de contestación a las alegaciones producidas durante el período de información pública del documento aprobado inicialmente, así como un Informe global en el que se resuman su contenido y, tras el correspondiente análisis, se formulen los oportunos comentarios técnicos para

su resolución, siempre bajo la supervisión del órgano responsable del Plan y el técnico gestor, que tendrán que dar su visto bueno.

## **10. APROBACIÓN DEFINITIVA.**

El Consultor procederá a la realización de las modificaciones oportunas en el PEP, para atender a las observaciones habidas durante la información pública y como resultado de los informes sectoriales de las administraciones competentes afectadas que permitan su aprobación definitiva.

La Resolución que se dicte por el órgano competente y, en su caso, por la Administración en materia de patrimonio histórico y ordenación del territorio competente, se tendrá en cuenta por el Consultor a los efectos de su integración si procede en el documento para la posterior aprobación definitiva.

El Consultor está obligado al seguimiento del proceso administrativo de aprobación del Plan Especial de Protección, asistiendo a la administración contratante en cuantas tareas sean necesarias hasta la aprobación definitiva del documento.

## **11. PRESENTACIÓN, EDICIÓN, ENCUADERNACIÓN Y FORMATO.**

La edición constará de 3 ejemplares, en soporte papel y digital, de cada una de las fases del Plan Especial de Protección, que deberán ir numeradas correlativamente y se editarán los ejemplares adicionales que se requieran para las reuniones de coordinación con otros servicios u organismos necesarios para el desarrollo de los trabajos. Asimismo se numerarán los tomos de cada ejemplar.

Para la edición en soporte papel, la numeración de los tomos deberá figurar en el ángulo superior derecho.

Así mismo, las fotografías en color deberán figurar en todos los ejemplares, pudiendo ser sustituidas por fotocopias en color de calidad igual a la fotografía. Debiendo entregarse en soporte digital.

La Administración contratante fijará los títulos de las inscripciones que aparecerán en portadas y planos. El título y la clave deberán figurar en el lomo de los tomos.

El trabajo objeto del presente contrato deberá ir firmado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Se incluirá en cada una de las etapas del desarrollo del trabajo, la elaboración de un **documento resumen** para la presentación por parte de la Administración de los trabajos realizados, a los colectivos implicados, organismos, ciudadanía, etc. Este documento se realizará en papel y mediante una herramienta ofimática estándar de presentaciones.

La empresa adjudicataria se coordinará con la Administración contratante para la elaboración de los distintos documentos de presentación. El consultor preparará un folleto explicativo de los trabajos, así como un juego de paneles informativos de la actuación y cualquier otro material gráfico, audiovisual, trípticos, etc., adecuado para la presentación pública e institucional del trabajo. Dichos trabajos serán por cuenta del adjudicatario y su importe se encuentra incluido en los honorarios del mismo.

Para la entrega de la documentación en formato digital, se regirá por las normas establecidas al respecto por el Sistema de Información Geográfica del Cabildo Insular de Tenerife (SIG), lo que exige que la digitalización proveniente de sistemas de diseño asistido por ordenador (**fichero dgn**) se haga acorde a las pautas fijadas pro éste, con la idea de que esta información pueda ser incorporada al SIG.

## **12. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS**

La Administración contratante del PEP, es la responsable de llevar a cabo la supervisión de los trabajos de redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz. Así mismo dicha Administración designará según se establezca y a su criterio al Técnico Gestor de los trabajos, que será la persona intermediaria entre el Equipo Consultor y la Administración.

Dicha Administración y el Técnico Gestor de los trabajos establecerán los criterios y líneas generales de la actuación del Consultor y supervisará todas las fases del trabajo y recibirá, aprobará o rechazará los documentos en que se formalice el Plan, sin perjuicio de los criterios que pueda establecer la propia Administración, para la

supervisión de los trabajos por otros organismos oficiales, entidades o Comisión de Seguimiento en su caso, que considere conveniente.

La Administración contratante podrá requerir del adjudicatario, en todo momento, las aclaraciones que considere necesarias para la correcta definición de los trabajos, así como cuantas correcciones crea convenientes para alcanzar el objetivo de la asistencia técnica. En consecuencia, no será responsable directa o solidariamente de lo que, con plena responsabilidad técnica y legal, diseñe, proyecte, calcule y mida el Consultor.

Las pautas de supervisión y revisión de los trabajos versarán sobre las siguientes cuestiones:

- Reuniones de trabajo del Técnico Gestor con el Equipo Técnico Consultor cada 15 días
- Los informes del Director del Equipo Técnico Consultor sobre la marcha de los trabajos.
- Aquellos aspectos de carácter auxiliar no previstos expresamente en los documentos contractuales que fuera conveniente reglamentar.
- Cuando lo estimase conveniente y al menos con ocasión de cada una de las entregas parciales del documento, producirá un informe de seguimiento, cuyo contenido responderá a los siguientes propósitos:
  - Describir la marcha de los trabajos realizados tanto desde el punto de vista técnico como administrativo.
  - Presentar los programas de trabajo para la parte restante del trabajo.
  - Enjuiciar el trabajo realizado y ofrecer directrices para su continuación.
  - Al recibir los documentos finales correspondientes a cada entrega, la Administración contratante procederá a su examen preliminar y a la redacción del Informe de Recepción.

### **13. INFORMES SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS**

Independientemente, en el plan de trabajo, que se concretará tras la adjudicación, se redactará el calendario de reuniones, a las que asistirá el Director del Equipo y el personal de su equipo que se estime oportuno, para el análisis del desarrollo de los trabajos.

Se realizarán informes quincenales que contendrán como mínimo una relación de la documentación emitida; seguimiento de los trabajos sobre copia del mismo e indicando porcentajes de avances de cada fase; relación de interfaces y acciones

pendientes de resolución, detallando particularmente las propuestas para recuperar posibles retrasos existentes; programación de reuniones con la Administración contratante y el Técnico Gestor de los trabajos realizados en ese periodo a partir de los avances porcentuales de las actividades del programa de trabajo.

Los informes específicos que se emitan a petición de la Administración contratante se atenderán a los temas concretos y plazos de emisión definidos en esa petición. Aparte de estos podrán emitirse otros informes específicos por propia iniciativa del Consultor, debiendo entenderse que ambos no poseerán carácter oficial mientras no se encuentren expresamente aceptados por dicha Administración.

La Administración contratante podrá convocar reuniones periódicamente de trabajo con el Consultor y resto de personas e instituciones que se estimen oportunas para comprobar la Calidad de los Trabajos y el cumplimiento del contrato. De todas las citadas reuniones, el consultor levantará y entregará al representante de la Administración las Actas correspondientes, en el plazo máximo de dos (2) días, con el conforme de la Administración contratante, el Técnico Gestor, el Director de Equipo o su delegado.

#### **14. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONSULTOR**

Técnico Gestor: La Administración contratante designará a un Técnico Gestor de los trabajos para la parte concreta que se determine para el desarrollo del PEP, estando el consultor obligado a adaptarse a sus directrices y condiciones que este considere.

Visita al emplazamiento: El consultor visitará el emplazamiento de la actuación objeto de este contrato y se habrá informado debidamente de todos los aspectos legales y técnicos que pudieran afectarle para la realización del presente trabajo.

Omisiones en las cláusulas del contrato: El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz tendrá el alcance y detalle necesarios para cubrir todos los objetivos que le marca la legislación de aplicación, en especial la LPHC, y el presente contrato, incluso aquellos que no hubieran sido determinados explícitamente.

Coordinación de los trabajos: Los datos relativos a la coordinación con las actuaciones de la Administración Pública o afección a otros servicios deben ser recogidos por el personal del Consultor. Por su parte, la Administración contratante facilitará la gestión

oficila con los Organismos afectados y proveerá de credenciales para cuantas gestiones precise realizar ante los organismos oficiales y compañías, facilitando el acceso a la documentación disponible que guarde relación con el objeto de su asistencia técnica.

Elaboración de los trabajos: El Consultor se encargará de la totalidad de los trabajos de producción que sean necesarios para la elaboración del documento del PEP (tratamiento de texto, delineación, ordenación y demás)

Trabajos no autorizados o defectuosos: Los trabajos efectuados por el Consultor modificando lo prescrito en las cláusulas del presente contrato, sin autorización previa y expresa de la Administración contratante, no serán recibidos y por lo tanto no resultarán de abono. Análogamente, tampoco serán de abono los trabajos que resulten defectuosos a juicio de esta Administración, tanto no sean estos corregidos o completados en su entera conformidad.

Ayudas o subvenciones: En caso necesario, la empresa adjudicataria presentará o actualizará, en su caso los documentos, así como los estudios y formularios debidamente cumplimentados para proceder a la tramitación de las ayudas o subvenciones que existan para este tipo de actuaciones ante las instancias correspondientes de la Comunidad Autónoma de Canarias, Estado y Unión Europea. En todo caso, la Separata en la que se edite esta documentación se presentará previamente para su aprobación por la Administración.

Suspensión de licencias: El Consultor habrá de estudiar y proponer a la Administración contratante la conveniencia o no de la suspensión del otorgamiento de licencias según se reglamenta en la sección 2ª del Título Primero del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.