

# CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA TERMINACIÓN DE LA REDACCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL BARRIO DE LOS HOTELES – PINO DE ORO (PEPBLHPO)

(36,26 Ha.)



## INDICE

1. ANTECEDENTES. DECLARACIÓN BIC CONJUNTO HISTÓRICO.....	3
2. CONSIDERACIONES GENERALES. OBJETO DEL CONTRATO.....	11
3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.....	13
4. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN.....	13
5. ABONO DE LOS TRABAJOS.....	13
6. EQUIPO CONSULTOR.....	14
7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	15
8. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS .....	16
9. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL .....	29
10. APROBACIÓN DEFINITIVA.....	29
11. PRESENTACIÓN, EDICIÓN, ENCUADERNACIÓN Y FORMATO.....	30
12. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.....	31
13. INFORMES DOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	32
14. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONSULTOR.....	33

## 1. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto 67/2007, de 2 de abril se declaró Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico una primera delimitación del Ámbito denominado Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro que ha modificado su delimitación según Decreto 111/2014, de 28 de noviembre.

### DELIMITACIÓN.

La modificación de la delimitación del BIC, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro, supone la ampliación del ámbito ya declarado mediante decreto del Gobierno de Canarias de fecha 2 de abril de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 74, de 13 de abril de 2007, de tal manera que la descripción pormenorizada de la delimitación de los espacios en los que se amplía el BIC es la siguiente:

El límite este del Conjunto Histórico se amplía para englobar la totalidad de los inmuebles con fachada a la calle José Naveiras, en su tramo comprendido entre la calle Méndez Núñez y la Rambla de Santa Cruz, incluyéndose, además, los nº 1 al 7 de la calle Doctor Guigou. Se incorpora, asimismo, el ámbito correspondiente al Hotel Mencey y a la Casa Duque, de modo que el límite discurre por el eje de la calle Pintor José Aguiar, englobando el inmueble correspondiente a Los Lavaderos, para desviarse por el eje de la calle Marañuelas y por la margen occidental de la parcela de la Casa Duque hasta conectar con el eje de la calle José Naveiras.

En la margen oeste de la Avenida 25 de Julio, entre la Rambla de Santa Cruz y la calle José Naveiras, el límite se desplaza a los planos de fachada de aquella, englobando la totalidad de los inmuebles nº 33 y 35.

En la margen NO de la Rambla de Santa Cruz hasta su intersección con la calle Horacio Nelson, el límite se amplía para incluir la totalidad de los inmuebles cuyas fachadas se orientan hacia este lado de la vía, así como los nº 2 al 12 de la calle General Ramos Serrano, y el nº 2 de la calle Horacio Nelson.

El Conjunto Histórico se amplía, igualmente, hacia el oeste-SO por el eje de la calle Horacio Nelson, continuando por el eje de la calle Capitán Gómez Landero y por el plano de fachadas de la margen SO de la calle Comandante Sánchez Pinto hasta intersectar el eje de la Rambla de Santa Cruz y continuar por el eje de la calle Pérez de Rozas hasta intersectar con el eje de la calle Benavides. Desde este punto prosigue por el plano de fachadas de la margen sur de la calle Pérez de Rozas, hasta intersectar con la calle Álvarez de Lugo, en el que el límite se amplía para incluir la totalidad de los inmuebles situados en ese lado de la calle, hasta alcanzar la calle Jesús y María.

A continuación, la nueva delimitación continúa por la calle Jesús y María en dirección sur, englobando la totalidad de los inmuebles del lado oeste de la vía hasta la intersección con la calle Juan Pablo II. A partir de este punto el límite prosigue por el plano de fachadas de los inmuebles de la margen oeste de la calle

Jesús y María hasta intersectar con el eje de la Rambla Pulido. La delimitación engloba la totalidad de la manzana enmarcada por esta vía y por las calles Iriarte, Cairasco y Galcerán, continuando por el eje de las vías que circundan la Plaza Weyler y avanzar por el eje de la calle Méndez Núñez hacia el NE y englobar el edificio de la Intendencia Militar.

En la margen SE de la calle Méndez Núñez, la delimitación se amplía en el tramo comprendido entre la calle Pí y Margall y la calle Santa Rosalía, incluyendo la totalidad de los inmuebles situados en la citada calle Méndez Núñez, así como los nº 29 al 33, y 34 al 44 de la calle Viera y Clavijo, para continuar por los planos de fachada de la margen SE de la calle Callao de Lima hasta intersectar el eje de la calle del Pilar y proseguir hacia el NO y luego hacia el NE para incluir el gran inmueble de las Casas Amarillas y conectar con el inicio de la calle José Naveiras.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN.

El Conjunto Histórico del Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro comprende la zona de la ciudad del ensanche que mejor ejemplifica la cultura arquitectónica propia de finales del siglo XIX y primera mitad del siglo XX, caracterizada por una arquitectura de autor, una permanente relación con los movimientos internacionales, y una subordinación disciplinada a un modelo de ciudad concebido desde la segunda mitad de siglo.

Sin embargo, se observa que fuera de la delimitación original del Conjunto Histórico, declarado en 2007, existen ámbitos urbanos relativamente bien conservados, que formaron parte de esta gran área de expansión urbanística entre finales del XIX y principios del XX, motivo por el que ahora se entiende necesaria su inclusión. Se persigue ajustar con más precisión la delimitación del Conjunto Histórico a la realidad patrimonial de esta zona de Santa Cruz y englobar una serie de inmuebles que constituyen ejemplos notables de las tipologías arquitectónicas que se desarrollan en la isla entre la segunda mitad del siglo XIX y primera mitad del XX, y que contribuyen a reforzar el ambiente histórico de este espacio urbano tan singular en la trama urbana de la ciudad.

En el límite este del Conjunto, la ampliación obedece a la necesidad de ejercer un control edificatorio sobre los inmuebles situados en la margen oriental de la calle José Naveiras, orientada a un espacio tan relevante como el Parque García Sanabria, así como por el hecho de que existen algunos ejemplos destacados en lenguaje racionalista, neocanario y ecléctico, en especial a comienzos de la vía, que tienen su continuidad hacia el primer tramo de la calle Doctor Guigou. Se persigue así evitar que aparezcan elementos arquitectónicos u ornamentales que puedan perjudicar la imagen histórica de este gran pulmón de la ciudad o que afecten negativamente a los inmuebles con valor histórico y arquitectónico preexistentes, así como las transformaciones no adecuadas de estos últimos.

La inclusión de la gran parcela del Hotel Mencey y de la Casa Duque se justifica por el hecho de tratarse de sendos inmuebles muy significativos del barrio de Pino de Oro; uno de ellos el establecimiento hotelero más emblemático de la historia reciente de Santa Cruz y el otro un ejemplo de lenguaje neocanario de gran valor ambiental en el contexto del barrio. El edificio de Los Lavaderos, que no forma parte de la realidad física de aquel, se incluye por el hecho de situarse en el entorno inmediato del ámbito de Pino de Oro y al hilo de su valor histórico y etnográfico, como pieza arquitectónica representativa de usos tradicionales ya desaparecidos.

La ampliación en el límite SE del Conjunto Histórico se justifica por la necesidad de incluir las Casas Amarillas y el magnífico edificio de la fábrica de muebles La Moderna, ambos de los años 20-30, junto a la totalidad de la margen SE de la calle Méndez Núñez y su prolongación por la calle Numancia hacia el SE, con varias edificaciones de Antonio Pintor de los primeros años del siglo XX, en lenguaje ecléctico, y entre los que destacan el edificio de la SERU, así como la singularidad de la Casa Marco, con ribetes modernistas.

También se amplía la delimitación a lo largo de los planos de fachada de la margen sur de la calle Callao de Lima, destacando su último tramo hasta conectar con la calle del Pilar. En este espacio se congregan varios inmuebles de corte ecléctico, levantados ya en las primeras décadas del siglo XX, como testimonio de la etapa final de este lenguaje en la ciudad, junto a algunos ejemplos racionalistas de cierto interés, en especial el nº 57 de la calle, el localizado en la esquina con Numancia (nº 54) o el nº 43 de la calle del Pilar, situado junto a la antigua Fábrica La Moderna. La ampliación de la delimitación a los planos de fachada de la margen SE de la calle Callao de Lima, entre Numancia y Viera y Clavijo, tiene por objeto proteger el frontis ecléctico de uno de sus inmuebles, así como al efecto de prevenir la aparición de elementos arquitectónicos y ornamentales que puedan generar afecciones negativas a esta zona periférica del Conjunto.

La inclusión del tramo de la calle Viera y Clavijo, entre Callao de Lima y Méndez Núñez, tiene por objeto la protección de un importante elenco de inmuebles de corte clasicista, que ejemplifican el concepto de vivienda característico del Barrio de Los Hoteles, con jardín delantero, junto con algún ejemplo racionalista de interés.

Hacia el sector norte del Conjunto, la ampliación del límite en el tramo de la Avenida 25 de Julio, entre la Rambla de Santa Cruz y la calle José Naveiras obedece a la necesidad de garantizar la conservación de la fachada de algunos edificios que acusan una estética racionalista tardía, con algún ejemplo neocanario de interés; así como por la, ya reiterada, necesidad de preservar el ambiente urbano de esta vía, con su rambla central, frente a la aparición de tipologías constructivas o elementos arquitectónicos u ornamentales que puedan suponer afecciones visuales a los valores del Conjunto.

La ampliación en la zona de La Rambla, en el límite NO, obedece a la necesidad de incluir varios ejemplos de vivienda unifamiliar pertenecientes a la burguesía santacruzera en el tránsito del siglo XIX al XX, en estilo ecléctico o neocanario, con elementos modernistas, muchos de los cuales constituyen magníficos ejemplos -algo más tardíos- de la tipología edificatoria característica del Barrio de Los Hoteles. Se trata de edificios de gran volumetría y gran empaque, entre los que destacan los casos de Villa Petra, Villa Clara, la Casa Hodgson, la Casa Guimerá, la Casa Caulfield o los notables edificios de la calle General Ramos Serrano. Pero también han de citarse el eclecticismo de la Casa Santos Díaz, el lenguaje racionalista del Edificio Cruz, de Marrero o el edificio del Instituto de Higiene, obra de Pintor.

La ampliación hacia el oeste-SO se justifica por la necesidad de otorgar el máximo grado de protección a una construcción tan singular en el ámbito urbano de Santa Cruz como es la Plaza de Toros y el depósito de agua, de principios del siglo XX. El antiguo coso taurino, construido en 1893 bajo proyecto de A. Pintor, no sólo constituye un testimonio de la escasa representación del lenguaje historicista en la ciudad, sino que conforma un espacio que ha desempeñado un protagonismo histórico en el devenir de la ciudad de Santa Cruz, vinculado a la actividad taurina, inicialmente, y a toda una serie de usos posteriores.

Situado en la periferia del Barrio de Los Hoteles, no existe duda de que posee un valor simbólico muy destacado en la evolución histórica de la ciudad, de manera que sin este inmueble resulta difícil entender muchos aspectos de la historia reciente de la ciudad, en acontecimientos como el Carnaval o diversas prácticas deportivas como la lucha canaria, el boxeo, o, incluso, su uso como cinematógrafo, como recinto para conciertos o escenario de mítines políticos durante la etapa de la transición. Desde esta perspectiva, la Plaza de Toros es un referente urbano e histórico cuya importancia patrimonial justifica plenamente su inclusión en el Conjunto.

En este sector también se incorporan los inmuebles que limitan con la plaza en la calle Horacio Nelson, por conformar el ámbito inmediato al antiguo coso taurino y en el que se debe ejercer una labor de control para evitar que surjan tipologías constructivas que, por su volumen y lenguaje, puedan generar impactos sobre este bien patrimonial o sobre el depósito de agua de A. Pintor. Por este mismo motivo también se entiende necesario incluir la zona de aparcamientos situada entre ambos inmuebles. En la calle Comandante Sánchez Pinto el trazado del límite por los planos de fachada de la margen sur de esta vía tiene por objeto, nuevamente, la aparición de posibles impactos derivados de los elementos constructivos y ornamentales que podrían afectar a la percepción visual y la imagen de la plaza.

Asimismo y por idénticos motivos, se incluye en la delimitación el tramo de la Rambla de Santa Cruz situado entre la calle Costa y Grijalba y la calle Pérez de Rozas. Respecto al tramo que se extiende entre la Plaza de Toros y el inicio de la calle Horacio Nelson, se localizan en él una serie de inmuebles con un lenguaje tardoracionalista, que acredita el relativo éxito y la continuidad temporal que el movimiento moderno tuvo en la ciudad de Santa Cruz, rematado por una pieza neocanaria que resuelve el ángulo agudo generado en la conexión entre ambas vías.

En el sector correspondiente a la calle Benavides, la ampliación del límite a los planos de fachada de la margen NO de la vía obedece a la necesidad de evitar la aparición de tipos arquitectónicos, ornamentales o elementos estéticos que puedan afectar a la margen opuesta, en la que se aprecian inmuebles de interés arquitectónico en lenguaje ecléctico, correspondientes a la fase de expansión del Barrio de Los Hoteles en los últimos años del siglo XIX. En este sector también se incluye la antigua Fábrica de Tabacos La Belleza, el último ejemplo de arquitectura fabril en lenguaje racionalista que persiste en Tenerife, diseñado por M. Martín Fernández de la Torre en 1929.

La ampliación hacia la margen sur de la calle Pérez de Rozas tiene por objeto la protección de las fachadas de algún inmueble con lenguaje neocanario y, sobre todo y al igual que en otros sectores, con la finalidad de ejercer una labor de control de la morfología urbana y de las formas arquitectónicas y estéticas que puedan surgir en sus fachadas y que puedan generar un impacto negativo sobre los valores patrimoniales de esta calle. En el tramo de esta misma vía, entre la calle Álvarez de Lugo y Jesús y María, la protección otorgada a los inmuebles deriva de la presencia de algunos ejemplos singulares como la antigua Clínica Bañares (hoy vaciada, pero con una fachada racionalista muy interesante) o el inmueble situado en la esquina con Jesús y María y su contiguo en estilo regionalista.

La margen oeste de la calle Jesús y María, entre Pérez de Rozas y Juan Pablo II, presenta otro grupo de inmuebles que pudieran inscribirse en la estética racionalista, aunque algunos han sufrido algunas transformaciones. El nuevo límite se prolonga por los planos de fachada de esta vía hasta la Rambla Pulido

por la necesidad de ejercer un control de posibles impactos que puedan generarse sobre la manzana ocupada por la Capitanía General.

Por último, se estima fundamental incluir en el BIC el conjunto integrado por los edificios pertenecientes a la Administración militar, levantados mayoritariamente en las dos últimas décadas del siglo XIX y entre los que destacan la sede de la Capitanía General de Canarias, la antigua Maestranza, el Parque de Artillería, así como el edificio de la Intendencia Militar, obra de Pintor. Notables son también los edificios del Gobierno Militar y de la Caja de Recluta, así como el inmueble del Centro Farmacéutico, datados ya en las primeras décadas del siglo XX. Se trata de un conjunto de gran interés arquitectónico e histórico, que conforma alrededor de la emblemática Plaza Weyler un espacio urbano de una gran calidad arquitectónica y urbanística. Este sector constituye, además, el nódulo a partir del cual se produce la expansión de la ciudad hacia el norte y la génesis del Barrio de Los Hoteles.

La justificación de la modificación de la delimitación se completa con la descripción del nuevo ámbito protegido que se realiza en el epígrafe siguiente y en el que se incide en la importancia histórica, arquitectónica y patrimonial de los espacios e inmuebles que se incorporan al Conjunto Histórico.

#### DESCRIPCIÓN.

El Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro es un espacio de urbanización reciente, en términos históricos, iniciada en la década de los 80 del siglo XIX por la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas (S.E.R.U.) El proceso urbanizador abarcó una gran finca entre La Rambla y las calles Robayna, Méndez Núñez y Numancia, dando pie a un barrio residencial dedicado a clases acomodadas, conocido popularmente como Barrio de Los Hoteles, que tenía como eje la Gran Vía (hoy, Avenida 25 de Julio), bajo trazado de M. de Cámara en 1889. En este espacio se concentran algunos de los mejores ejemplos de arquitectura ecléctica y modernista del Archipiélago, que el profesor F. Galante califica "sin duda alguna el núcleo de arquitectura modernista más importante de Canarias". La obra de Cámara fue completada, desde el punto de vista urbanístico y constructivo, por el arquitecto municipal Antonio Pintor o por F. Solé hasta la década de los 30.

Los sectores en los que se ha ampliado el Conjunto Histórico respecto a los límites establecidos en su declaración en 2007 reúnen buenos ejemplos de arquitectura contemporánea, en los que se combinan tipologías propias del lenguaje ecléctico -mayoritario en este ámbito-, junto con interesantes construcciones racionalistas de la década de los 30 del pasado siglo y edificaciones más recientes en estilo regionalista. Son significativos los múltiples testimonios del racionalismo o movimiento moderno -surgido en los años 20- y que en Santa Cruz contó con un arraigo importante, destacando la libertad expresiva con la que los artífices interpretaron el lenguaje.

Es el caso de la margen SE de la calle Méndez Núñez hasta la calle Callao de Lima, seccionada por las calles Viera y Clavijo, Numancia y El Pilar. En esta zona encontramos una serie de inmuebles levantados en lenguaje ecléctico entre los últimos años del siglo XIX y las primeras décadas del XX. Se trata de un espacio urbano para el que M. de Cámara proponía una tipología arquitectónica en la que se suprimía el jardín en fachada, pero conservaba el espacio libre trasero.

En este ámbito sobresale el edificio de la SERU en la calle Numancia, obra de Pintor, con su colindante -del mismo autor- o la Casa Marco (1903) con una profusión decorativa muy característica de su época. Del mismo estilo ecléctico son los inmuebles situados en la margen opuesta, así como en la calle Méndez Núñez. En este sector, la delimitación incorpora un compendio de inmuebles en lenguaje ecléctico y racionalista (también aparece un notable caso de lenguaje neocanario), levantados entre 1920 y mediados de siglo a lo largo de la calle Callao de Lima, en una fase de expansión urbana posterior, coincidente con la planificación del Parque García Sanabria, entre los que deben ser citados los magníficos ejemplos de la antigua Fábrica La Moderna (1924-1926) y las Casas Amarillas (1932), ambas de A. Pintor en lenguaje ecléctico y manifestación del esfuerzo urbanístico llevado a cabo en la ciudad en la década de 1920-30, de la mano, entre otros, del insigne alcalde García Sanabria.

En la margen oriental de la calle José Naveiras un grupo de inmuebles de dos alturas, con un eclecticismo contenido marcan la transición hacia el barrio de El Toscal. A mitad de calle aparece un buen ejemplo de arquitectura racionalista en el contexto de la ciudad y alguna fachada en estilo neocanario.

A partir de La Rambla, el Conjunto Histórico se amplía para incluir el Hotel Mencey y Los Lavaderos. El Hotel Mencey fue proyectado por E. Rumeu de Armas en 1945, ante el cierre del Hotel Quisisana y por la necesidad de contar con un hotel de lujo en la ciudad. El edificio destila regionalismo a través del patio central o de los balcones que se reparten por sus fachadas, así como por diversos recursos ornamentales en todo el inmueble. Desde su entrada en funcionamiento en 1950, ha sido uno de los establecimientos hoteleros de referencia en el conjunto del Archipiélago. Junto a él, la Casa Duque, un chalet neocanario de mediados del pasado siglo en proceso de rehabilitación.

Los Lavaderos entraron en funcionamiento en 1842, como alternativa a otras zonas destinadas a este uso y en las que se venían produciendo serios problemas de salubridad, como las charcas formadas en los barrancos que atravesaban la ciudad. Se trataba de un lugar aislado, fuera del casco urbano, y con un diseño de planta cuadrada, en cada uno de cuyos lados se disponían las pilas. Se ha reconvertido en centro cultural y sala de exposiciones, pero conserva parte de su configuración original.

La margen occidental de la Avenida 25 de Julio posee una interesante representación de inmuebles más recientes, algunos con una estética racionalista tardía, como los nº 53 al 57 de la citada vía. No menos interesante son los ejemplos de arquitectura regionalista, obra de Marrero Regalado en los años 40, correspondientes a los nº 35 y, especialmente, el 37, en el que se conjugan elementos regionales con los clásicos y los historicistas.

La margen NO de la Rambla de Santa Cruz, aunque de urbanización más tardía, comparte con el núcleo originario del Barrio de Los Hoteles la tipología arquitectónica y los lenguajes empleados. Entre la intersección con la Avenida 25 de Julio y la calle Horacio Nelson se suceden una serie de inmuebles de gran volumen y calidad constructiva entre los que hemos de destacar el nº 83 y 81 (Casa Santos Díaz), caracterizados por su eclecticismo, con algunos elementos clásicos y modernistas y, posiblemente, obra de A. Pintor en los primeros años del siglo XX.

A continuación, el gran edificio de los hermanos Cruz, proyectado por Marrero Regalado en 1935 y en el que pone de manifiesto su característico eclecticismo al combinar las formas racionalistas con elementos de la arquitectura regional, bien plasmados en los balcones. Le siguen varias viviendas unifamiliares de



grandes dimensiones y representativos del eclecticismo pleno de las primeras décadas del siglo XX, entre los que destacan la Casa Hodgson (D. Pisaca, 1925), en el que destaca su gran hall y la escalera imperial de acceso a la planta alta; la Casa Guimerá (con ornamentación modernista); o la magnífica Casa Caulfield (D. Pisaca, 1925), caracterizada por su exuberante decoración no figurativa, guiños al neobarroco francés, que se manifiesta en la doble escalera de acceso y soluciones art-nouveau repartidas por la fachada, junto con aportes regionalistas en las cubiertas de teja. El tramo de la calle General Ramos Serrano incluido en la nueva delimitación se caracteriza por una sucesión de inmuebles en estilo ecléctico, de dos alturas, cubierta de azotea y fachada coronada con balaustrada, con algunos elementos propios del art-nouveau. El nº 8 muestra influencias de la arquitectura inglesa de principios de siglo.

En el siguiente tramo de la Rambla de Santa Cruz se localiza la sobresaliente Villa Petra, un inmueble proyectado por D. Pisaca en 1921 para Cándido García Dorta, en el más genuino lenguaje ecléctico y con una reja de estilo art-nouveau que, a juicio del profesor A. Darías, es el mejor ejemplo de forja modernista en toda Canarias. A continuación, el magnífico edificio de Villa Clara, obra de Pintor (1922-23) y de inspiración anglosajona, y el chalet neocanario de Marrero Regalado, el nº 55 de La Rambla. El tramo finaliza con el Instituto de Higiene, obra de Pintor en los años 20, con una clara influencia de la arquitectura del Segundo Imperio francés, ampliado en un edificio exento plenamente funcionalista, obra de T. Machado.

El proyecto de la Plaza de Toros es de A. Pintor y fue finalizada en 1893, construyéndose en mampostería la fachada, el ruedo de tendidos y los chiqueros; mientras que la cantería, obtenida del propio solar, se empleó para las escaleras y los asientos. La aportación más novedosa, desde el punto de vista de los materiales constructivos, fue la utilización del hierro en la estructura que soportaba los palcos y las galerías altas. El valor arquitectónico del inmueble parte de su integración en la corriente historicista que invade las islas en las últimas décadas del XIX, aunque no es un ejemplo demasiado logrado, completándose su importancia patrimonial con el simbolismo y la conexión del recinto con las innumerables actividades deportivas, políticas, culturales y de espectáculo desarrollados en su arena durante más de un siglo, lo que trasciende su destino original, que nunca gozó de mucho apego en la isla.

En el tramo de la Rambla entre la Plaza y la calle Horacio Nelson vuelve a repetirse un lenguaje racionalista tardío, con gran libertad interpretativa y añadidos ajenos a aquel, a los que se suma el inmueble neocanario en el vértice entre ambas vías.

El depósito de agua es obra de A. Pintor en la segunda década del pasado siglo y se destinó al abasto de la población ante el fuerte crecimiento demográfico que venía experimentando la ciudad. En su construcción se empleó el hormigón armado, tanto en las cimentaciones como en la cubierta, adosándose un cuerpo destinado a servicios en el lenguaje ecléctico característico del técnico proyectista.

En el sector de la calle Benavides y la calle Pérez de Rozas la ampliación engloba las fachadas de inspiración racionalista de la margen oeste de la primera de las vías y, sobre todo, la antigua Fábrica de Tabacos La Belleza, obra de M. Martín Fernández de la Torre en un exquisito racionalismo, sin recursos ornamentales y con la singularidad de constituir el último ejemplo en Tenerife de arquitectura industrial en dicho lenguaje tras la reciente desaparición del edificio Vitabana.

En la margen sur de la calle Pérez de Rozas se localizan algunas fachadas con elementos neocanarios en los balcones, así como un edificio de dos alturas en el mismo lenguaje (el nº 11), además de los edificios racionalistas representados por la antigua Clínica Bañares (proyectada por D. Pisaca en 1943) y el nº 9, con gran simplicidad de líneas y dentro de los recursos formales de dicho estilo. Otros ejemplos del movimiento moderno, ya en una fase tardía, los encontramos en la calle Jesús y María. Mucho más significativo es el Centro Farmacéutico, consignado como uno de los edificios más carismáticos dentro de la obra de José Blasco Robles, diseñado en 1934; o la Casa Rull, también de estética racionalista.

La ampliación del Conjunto Histórico se completa con un espacio urbano de gran relevancia en la historia urbanística de Santa Cruz, como es la Plaza Weyler y el conjunto de inmuebles destinados a la administración militar que la flanquean por el sur. La plaza fue diseñada por V. Armiño en 1873 y constituía la culminación del principal eje urbano de Santa Cruz -la calle Castillo- y elemento dignificador del imponente edificio de la Capitanía General de Canarias promovido por el general Weyler. La plaza ha sufrido modificaciones respecto a su diseño original, así como a su ajardinamiento, pero conserva como pieza escultórica destacada la fuente monumental de Achille Canessa en mármol blanco y dentro de la tradición barroca genovesa.

La magnífica sede de la Capitanía General de Canarias ocupa el solar del antiguo Hospital Militar, cuyo proyecto corresponde al ingeniero Tomás Clavijo y Castillo en 1878. Con su fachada de dos plantas y su estilo clasicista, constituye uno de los hitos patrimoniales de la ciudad, en conexión con la Plaza Weyler y en cuyo interior sobresale la grandiosidad del salón de actos. En su costado sur se alza la Maestranza, diseñada por M. de Orúa en 1858 dentro de un pulcro clasicismo, con portada principal rematada por un frontón clásico. El edificio, de una planta, se articula en torno a un patio central, como fórmula más propia de la arquitectura doméstica canaria. Por último y en la misma manzana, el antiguo Parque de Artillería fue proyectado por Domingo Sicilia hacia 1880 dentro de un esquema clásico inspirado en la obra de Orúa. Sobresale el recercado de huecos mediante cantería.

Al otro lado de la calle Juan Pablo II se localiza el edificio del Gobierno Militar, obra de Rodrigo de Vallabriga bajo los auspicios del eclecticismo. Se construye después del traslado de dicha institución desde el desaparecido Castillo de San Cristóbal. Sobresale por su monumentalidad y por el contraste entre los paños enfoscados y la profusión en el empleo de cantería. Junto a él, el edificio de la Delegación de Defensa, la antigua Caja de Recluta, diseñado bajo estética racionalista en la década de los 30.

Por último, la Jefatura de Intendencia Militar ocupa un inmueble de A. Pintor (1911-12), destinado inicialmente a vivienda unifamiliar y promovido por Juana Rodríguez Quegle, posteriormente enajenado por el Ayuntamiento y, más tarde, adquirido por la Administración militar. El lenguaje es ecléctico, con algunos resabios modernistas y elementos clásicos.

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 Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro (en adelante PEPBLHPO), 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 150.000 €, 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%
- Subsanadas 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 Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro 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 y vegetación existentes, espacios libres,...

5) Plano 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 Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro, 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. Zonificación acústica

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 Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro, 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
  - l) 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 por 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 Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro. 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 Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro 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 oficial 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.