



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

03. NORMAS URBANÍSTICAS

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de
Santa Cruz de Tenerife



03 NORMAS URBANÍSTICAS



ÍNDICE

03. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	3
<i>Artículo 1. Ámbito territorial.</i>	<i>3</i>
<i>Artículo 2. Objeto y finalidad del Plan Especial.....</i>	<i>3</i>
<i>Artículo 3. Objetivos del Plan Especial.....</i>	<i>3</i>
<i>Artículo 4. Contenido y alcance del Plan Especial.....</i>	<i>4</i>
<i>Artículo 5. Documentación del Plan Especial.....</i>	<i>4</i>
<i>Artículo 6. Interpretación del Plan Especial.....</i>	<i>5</i>
<i>Artículo 7. Gestión del Plan Especial.....</i>	<i>5</i>
<i>Artículo 8. Ejecución del Plan Especial.....</i>	<i>5</i>
<i>Artículo 9. Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación.....</i>	<i>5</i>
<i>Artículo 10. Modificación y revisión del Plan Especial.....</i>	<i>6</i>
TÍTULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES	6
CAPÍTULO I. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS.....	6
<i>Artículo 11. Clasificación sistemática de los usos.....</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 12. Usos pormenorizados, específicos y categorías existentes.....</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO II. USO TURÍSTICO	8
<i>Artículo 13. Definición y categorización del uso turístico.....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 14. Condiciones particulares del uso turístico previsto.....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 15. Condiciones de compatibilidad del uso turístico.....</i>	<i>9</i>
CAPÍTULO III. USO TERCIARIO	10
<i>Artículo 16. Definición y categorización del uso terciario.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 17. Condiciones particulares del uso terciario previsto.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 18. Condiciones de compatibilidad del uso terciario.....</i>	<i>11</i>
CAPÍTULO IV. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	11
<i>Artículo 19. Definición y categorización de los espacios libres públicos.....</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 20. Condiciones particulares de los espacios libres públicos.....</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 21. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres públicos... ..</i>	<i>12</i>
CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL	13
<i>Artículo 22. Definición y categorización del uso dotacional.....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 23. Condiciones particulares del uso dotacional.....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 24. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.....</i>	<i>13</i>
CAPÍTULO VI. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	14
<i>Artículo 25. Definición y categorización de las Infraestructuras de Servicio.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 26. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Servicio.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 27. Condiciones particulares de las Infraestructuras Hidráulicas de almacenamiento de agua. (Abastecimiento).....</i>	<i>15</i>



<i>Artículo 28. Condiciones particulares de las Infraestructuras Hidráulicas de drenaje. (Saneamiento separativo)</i>	15
<i>Artículo 29. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Energía. (Suministro eléctrico)</i>	15
<i>Artículo 30. Condiciones particulares del Alumbrado público</i>	16
<i>Artículo 31. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Telecomunicaciones</i>	17
<i>Artículo 32. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Residuos</i>	17
CAPÍTULO VII. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	17
<i>Artículo 33. Definición y categorización de las Infraestructuras de Comunicaciones</i>	17
<i>Artículo 34. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Comunicaciones</i>	17
<i>Artículo 35. Condiciones de compatibilidad de las Infraestructuras de Comunicaciones</i>	19
CAPITULO VIII. ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS	19
<i>Artículo 36. Zonas de edificación o tipologías</i>	19
<i>Artículo 37. Zona de Edificación Abierta Dotacional (A-D)</i>	19
<i>Artículo 38. Zona de Edificación Abierta Específica (Ae-81 y Ae-82)</i>	20
CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES EN LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	22
<i>Artículo 39. Dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres</i>	22
CAPÍTULO X. CONDICIONES AMBIENTALES	23
<i>Artículo 40. Medidas ambientales</i>	23
<i>Artículo 41. Protección de cauces</i>	23
<i>Artículo 42. Protección de elementos patrimoniales</i>	23
TITULO 3. FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	25

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial.

El ámbito del Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas tiene la siguiente delimitación: Al Norte con la Carretera TF-121 de Igueste de San Andrés y con el ámbito de SUNCO del vigente PGO denominado 1.6.2 Los Valles; al Sur con el Deslinde Marítimo Terrestre aprobado según Orden Ministerial de 12 de febrero de 2009; al Oeste con el nuevo tramo viario ejecutado al borde del barranco de Las Huertas; al Este con el final del Suelo Urbano y la Ladera de Las Teresitas.

Artículo 2. Objeto y finalidad del Plan Especial

Con carácter general, este Plan Especial de Ordenación se caracteriza por la singularidad de su objeto y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 37 del TRLOTENC tiene las siguientes finalidades:

- Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- Definir las actuaciones en el ámbito a rehabilitar.
- Ordenar los sistemas generales.
- Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
- Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

Artículo 3. Objetivos del Plan Especial

Los objetivos generales perseguidos por este Plan Especial de Ordenación son los siguientes:

- Establecer la ordenación pormenorizada definitiva del ámbito de actuación, ya que el Plan General de Ordenación vigente sólo establece una ordenación indicativa.
- Distribuir la edificabilidad lucrativa (usos hotelero y comercial) en las parcelas asignadas.
- Ordenar el Sistema General de Parque Urbano de frente de playa para lograr un ámbito de alta calidad ambiental y paisajística, y el uso fundamental de espacios libres públicos y playa dotándola de los equipamientos y servicios propios de tal uso y del grado de urbanización, equipamientos, dotaciones públicas y usos compatibles terciarios, en la proporción adecuada a su condición principal de Parque Público, acordes con el alto nivel de calidad que se propone para la zona.
- Potenciar los servicios públicos de la playa mediante la formación de paseo marítimo y el conjunto de parque urbano y zonas de dotaciones.



- Establecer criterios de diseño para los espacios públicos, principalmente en lo referente a su integración con la zona de arena y baño, áreas recreativas, de deporte moderado y estancia.
- Integrar el existente servicio urbano dotacional destinado a cementerio en el conjunto propuesto de parque urbano y dotaciones.
- Definir la estructura viaria y su diseño específico para una correcta accesibilidad (peatonal y motorizada) del ámbito, así como su compatibilidad con el conjunto de espacios libres y dotaciones propuesto.
- Adecuar el acceso a la playa de los servicios públicos de transporte (tranvía, guaguas, taxis) atendiendo al diseño propuesto para el conjunto de espacios libres y dotaciones de frente de playa.
- Estudiar las necesidades de dotación de aparcamientos y establecer una ordenación a tal efecto, adecuada con la demanda actual y futura de estacionamiento de vehículos privados en la zona.
- Analizar la viabilidad de incorporar nuevas plazas alojativas en el municipio al considerar la calificación de uso hotelero de la parcela prevista a tal efecto en el PGO.
- Establecer determinaciones para que la edificación resultante en la parcela hotelera se adecue, desde un punto de vista ambiental y paisajístico, a las características de su entorno inmediato.

Artículo 4. Contenido y alcance del Plan Especial

El contenido de este Plan Especial de Ordenación abarca la totalidad de las determinaciones y de los documentos necesarios para definir la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos y edificaciones comprendidos dentro de su ámbito, con el alcance definido en el referido artículo 37 del TRLOTENC.

Artículo 5. Documentación del Plan Especial

Para la aplicación del presente Plan Especial de Ordenación se tomará en cuenta el contenido de la documentación literal y gráfica del mismo, compuesto por:

Documentos de carácter informativo:

- Memoria de Información
- Planos de Información
- Anexos y estudios complementarios

Documentos de carácter normativo:

- Memoria de Ordenación
- Planos de Ordenación
- Normativa
- Informe de Sostenibilidad Económica

Artículo 6. Interpretación del Plan Especial

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife la interpretación auténtica de la presente Normativa y de los restantes documentos del Plan Especial, integrados como una unidad coherente. En caso de duda o conflicto entre las previsiones de los distintos documentos del Plan, regirán los siguientes criterios de interpretación y orden de prelación:

- a) Descripción o cuantificación expresa en forma escrita, normativa, fichas y memoria, prevaleciendo en todo caso las determinaciones de la normativa sobre las de la memoria. (La normativa siempre tendrá primacía sobre lo dispuesto en los demás textos escritos y planimetría).
- b) Planos.
- c) Criterios generales de planeamiento.
- d) Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Artículo 7. Gestión del Plan Especial

1. Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo, destinado preferentemente a sistemas generales y equipamientos, su desarrollo se llevará a cabo a través de actuaciones de ejecución de tales sistemas, conforme a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
2. El sistema de ejecución público asignado es el de Cooperación.
3. Se deberá tramitar el correspondiente instrumento de gestión para adaptar el parcelario a la ordenación con capacidad para su inscripción registral.
4. Se ha de tener en cuenta las consecuencias que se deriven de la ejecución de la Sentencia firme del Tribunal Supremo de fecha 3 de mayo de 2007 que anuló el contrato de compraventa de las parcelas del frente de playa.

Artículo 8. Ejecución del Plan Especial

Será a cargo del ámbito la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo y cualquier otra que resulte necesaria.

Artículo 9. Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación

1. El presente Plan Especial de Ordenación entrará en vigor a partir de la aprobación definitiva del mismo y de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Su vigencia será indefinida, sin

perjuicio de las revisiones o modificaciones que procedan con arreglo a la legislación urbanística.

2. A partir de su entrada en vigor, las determinaciones del Plan Especial son inmediatamente ejecutivas y obligatorias para las Administraciones Públicas y para los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

3. Con la aprobación definitiva del Plan Especial se entiende producida la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes a efectos del ejercicio de la potestad expropiatoria, cuando proceda con arreglo a la legislación de aplicación.

Artículo 10. Modificación y revisión del Plan Especial

1. La alteración del contenido del Plan Especial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o a través de la modificación de alguna de sus determinaciones de ordenación, que deberá ajustarse a las mismas reglas de procedimiento empleadas para su formulación y aprobación.

Se entiende por revisión del Plan la reconsideración de su contenido por modificación sustancial del modelo establecido, cuando puedan quedar afectados los elementos básicos de la ordenación o de la estructura urbanística prevista en el Plan Especial.

Se entiende por modificación cualquier otra alteración de su contenido no susceptible de ser encuadrada en la definición anterior, en cuanto dicha alteración pueda conllevar cambios aislados y puntuales en la calificación del suelo, en la zonificación de usos o en cualquier otro elemento concreto del Plan.

2. Para la revisión del Plan Especial será necesario que hayan transcurrido al menos cinco años desde su entrada en vigor. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre que se acredite su necesidad por referencia a los intereses públicos y se garantice su coordinación sistemática con el resto de las determinaciones del Plan Especial y su eficacia técnica para los fines propuestos.

TITULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO I. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 11. Clasificación sistemática de los usos

1. Tal y como se establece en el vigente Plan General de Ordenación, los usos se diferencian atendiendo a los siguientes criterios:

- Nivel de concreción
- Intensidad o prevalencia
- Régimen de admisibilidad

2. Según el nivel de concreción se establecen los siguientes niveles:



- Uso Global Característico: Para ámbito o área según ordenación estructural del vigente Plan General de Ordenación. El uso global asignado a este ámbito es **Dotacional**.
- Uso Pormenorizado: Uso principal característico asignado a recintos o espacios edificados, según ordenación pormenorizada de este Plan Especial de Ordenación.
- Uso Pormenorizado Específico: Aquel uso resultante, al dividirse los usos pormenorizados de segundo nivel, cuando resulta necesario.
- Categoría: Algunos usos pormenorizados específicos se dividen en categorías concretas atendiendo a una última especialización.

3. Según la intensidad o prevalencia los usos se diferencian en:

- Uso principal: Uso predominante y característico de la edificación, parcela o recinto delimitado.
- Uso secundario: es el supeditado al principal, al admitirse como compatible de éste y con menor intensidad.
- Uso auxiliar: son los que pueden coexistir con el uso principal sin previa determinación expresa y sin constituir una categoría que pueda adscribirse a un uso pormenorizado concreto.

4. Según el régimen de admisibilidad los usos pormenorizados de segundo y tercer nivel se diferencian en:

- Uso permitido: Uso principal de cada parcela o recinto según plano de usos pormenorizados y fichero de ordenación urbanística.
- Uso compatible: uso secundario respecto al principal, que en su conjunto no pueden alcanzar en ningún caso el cincuenta (50) por ciento de la superficie edificable asignada a la parcela o recinto delimitado. En la regulación detallada de cada uso pormenorizado como en el fichero de ordenación urbanística se establecen los usos compatibles y el porcentaje máximo de compatibilidad.
- Uso alternativo: aquel que, de acuerdo al régimen contemplado en estas Normas, pueden sustituir total o parcialmente al uso principal.
- Uso prohibido: Uso no permitido expresamente. Con carácter general en el ámbito de este Plan Especial se prohíben expresamente los usos residencial e industrial.

Artículo 12. Usos pormenorizados, específicos y categorías existentes

1. El presente Plan Especial utiliza el mismo esquema básico de clasificación de usos establecido en el vigente Plan General de Ordenación, no obstante en la ordenación pormenorizada resultan los siguientes usos predominantes atendiendo a su nivel de concreción:

Uso Pormenorizado	Uso Pormenorizado Específico	Código	Categoría
Turístico	Establecimiento Hotelero	H	Hotel Urbano
Terciario	Comercio	C	Comercio Minorista
			Comercio Medio
Espacios Libres Públicos	Parque Urbano	PU	-
	Espacios Libres de Protección	LP	-
	Áreas libres ajardinadas de protección del viario	-	-
Dotacional	Deportivo	DEP	-
Infraestructura de Comunicaciones	Viario	V	Categoría I
			Categoría II
			Categoría III
	Aparcamientos	AP	Disuasorios
	Tranvía y transporte público	-	-

2. El Plano de Usos Pormenorizados determina el uso pormenorizado específico, como uso principal, asignado a cada parcela o recinto delimitado, y el Fichero de Ordenación Urbanística establece la categoría así como las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.

3. Los usos compatibles expresados tanto en estas Normas como en el Fichero de Ordenación Urbanística se corresponden igualmente con el esquema básico, definiciones y características establecidos en el vigente Plan General de Ordenación.

CAPÍTULO II. USO TURÍSTICO

Artículo 13. Definición y categorización del uso turístico

1. El uso turístico tal y como establece el Plan General de Ordenación vigente, es el que tiene como fin la prestación a visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento temporal con fines de estancia para pernoctar, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos establecimientos alojativos, en los términos y condiciones establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y en la normativa sectorial turística.

2. El uso pormenorizado específico admisible es el de Establecimiento Hotelero (H), en la categoría de Hotel Urbano de al menos 4 estrellas.

3. Las definiciones de establecimiento hotelero y de hotel urbano se corresponden con las establecidas por las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación.

Artículo 14. Condiciones particulares del uso turístico previsto

1. Se permite el uso turístico de establecimiento hotelero únicamente en la parcela prevista a tal efecto.

2. El establecimiento hotelero propuesto debe contar con equipamiento complementario que lo singularice, según se establece en el *Anexo 2: Actividad de alojamiento turístico y admisibilidad del Uso de Hotel Urbano* para el "Área de Centralidad San Andrés - Las Teresitas" del vigente Plan General de Ordenación. El uso de este equipamiento complementario debe ser un uso compatible con el uso turístico principal, según las condiciones de compatibilidad expresadas. Para dicho equipamiento se deberá destinar al menos el 20% de edificabilidad total propuesta para la parcela, debiendo contar además con acceso independiente y directo desde el espacio público, y priorizando, en la medida de lo posible, el uso deportivo.

3. Se establece un máximo de 400 plazas alojativas admisibles, atendiendo al Estudio de Capacidad de Carga incluido en este Plan Especial de Ordenación.

Artículo 15. Condiciones de compatibilidad del uso turístico

1. Los usos compatibles con el uso turístico de establecimiento hotelero son los siguientes:

a) Del uso terciario:

- De comercio:
 - Pequeño comercio, en todas las categorías del uso principal.
 - Comercio medio, gran comercio, centros y galerías comerciales y establecimientos comerciales especializados con las limitaciones que determinan las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
- De oficina:
 - Despachos profesionales y locales de oficina.
- De hostelería / restauración:
 - Bares, kioscos y terrazas al aire libre y cafeterías y pequeños restaurantes, exceptuando la subcategoría de terrazas de verano, que queda prohibida.
 - Restaurantes.
 - Grandes restaurantes y locales de ocio.

b) El uso de espacios libres, en todas las categorías del uso principal.

c) Los usos de dotaciones y equipamientos siguientes, con la condición de que han de tener acceso independiente y directo desde un espacio público:

- De Docente:
 - Centro de estudios profesionales y artísticos y otros centros de enseñanza para la formación no reglada.



- Deportivo, siempre que la actividad se pueda adecuar a las condiciones de la edificación o espacio libre privado que alberga el uso.
- Cultural.
- De Sanitario:
 - Centro médico general y consultorio médico.
- Social asistencial.

d) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.

e) Del uso infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento.

CAPÍTULO III. USO TERCIARIO

Artículo 16. Definición y categorización del uso terciario

1. El uso terciario tal y como establece el Plan General de Ordenación vigente es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares, incluyendo los llamados servicios personales y las actividades específicas de almacenaje.

2. El único uso terciario asignado, como uso principal/predominante, a una parcela incluida en el ámbito de actuación es el uso pormenorizado específico de Comercio, en sus categorías de Comercio Medio y Comercio Minorista. En las restantes parcelas o recintos delimitados el uso terciario solo podrá considerarse como uso compatible, según relación de usos admisibles del Fichero de Ordenación Urbanística.

3. Las definiciones de Comercio Medio y Comercio Minorista se corresponden con las establecidas por las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación.

Artículo 17. Condiciones particulares del uso terciario previsto

1. El uso comercial definido se desarrollará en el espacio generado bajo el Parque Urbano de la cabecera de playa, debiendo tener conexión directa con el nuevo paseo peatonal de borde de playa propuesto.

2. Los posibles usos comerciales resultantes en el resto de parcelas o recintos delimitados, como uso compatible del principal, deberán acogerse a las limitaciones establecidas en cada ficha del Fichero de Ordenación Urbanística.

Artículo 18. Condiciones de compatibilidad del uso terciario

1. Los usos compatibles con el uso terciario de Comercio son los siguientes:

a) Del uso terciario:

- De hostelería / restauración:
- Bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

b) El uso de espacios libres, en todas las categorías del uso principal.

c) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.

CAPÍTULO IV. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 19. Definición y categorización de los espacios libres públicos

1. Tal y como establece el Plan General de Ordenación vigente, son espacios libres públicos los terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

2. Los usos pormenorizados específicos de espacios libres asignados como usos principales en el ámbito de este Plan Especial son: Parque Urbano, Espacios Libres de Protección y Áreas libres ajardinadas de protección del viario.

3. Las definiciones de usos específicos se corresponden con las establecidas por las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación.

Artículo 20. Condiciones particulares de los espacios libres públicos

1. El Parque Urbano y los Espacios Libres de Protección tienen la consideración de Sistema General municipal.

2. Para el Parque Urbano:

- Serán de obligado cumplimiento los criterios de diseño expresados en su ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística.

- Las edificaciones admisibles en este espacio destinadas a usos propios y/o compatibles del Parque Urbano no superarán en su conjunto una ocupación del 10% del total de la superficie del parque. Se establecen 100 m²s como ocupación máxima independiente de cada edificación. Su altura máxima será de una planta y 5 metros.

3. Para los Espacios Libres de Protección:

- El Proyecto de Urbanización deberá adoptar las medidas correctoras pertinentes, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los



cauces, debiendo someterse a autorización del Consejo Insular de Aguas.

- Se deberán acometer las actuaciones contra los desprendimientos en la ladera, previstas en el Plan Director de Ordenación de San Andrés - Las Teresitas, también expresadas en los planos de este Plan Especial.

- Para el **Área de Interés Paleontológico de Las Teresitas** se deberán cumplir, las determinaciones establecidas en el Fichero del Catálogo de Patrimonios Históricos Específicos y Ambientales (Tomo 3.3). del Plan General de Ordenación vigente.

Artículo 21. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres públicos

1. Los usos compatibles con el Parque Urbano son los establecidos a continuación:

a) Del uso terciario:

- De comercio:
 - Comercio minorista en espacio público.
- De hostelería / restauración:
 - Kioscos y terrazas.

b) El uso de espacios libres, en todos los usos pormenorizados específicos restantes (Plazas, Áreas ajardinadas, Espacios Libres de Protección, Playa, Paseos, Áreas libres ajardinadas de protección del viario).

c) De los usos de dotaciones:

- Deportivo, Cultural y Social asistencial siempre que se desarrollen al aire libre o la ocupación por las edificaciones precisas para el desarrollo de la actividad, en su caso, no supere la máxima permitida en el apartado 2 del artículo anterior.
- Servicios Comunitarios, preferentemente el Cementerio existente.
- De recreativo:
 - Esparcimiento con equipo ligero.

d) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.

e) Del uso de infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico.
- Hellpuerto

f) Del uso ambiental, todas sus categorías.

2. Los usos compatibles con los Espacios Libres de Protección son los establecidos a continuación:

- a) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.
- b) Del uso de infraestructura de comunicaciones, en la categoría de Aparcamiento en superficie, únicamente en el espacio colindante al norte de la parcela AP, de dicho uso principal.
- c) Del uso ambiental, todas sus categorías.

CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL

Artículo 22. Definición y categorización del uso dotacional

1. Tal y como establece el Plan General de Ordenación vigente, una Dotación es la categoría que comprende los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la administración competente.
2. El único uso dotacional asignado, como uso principal/predominante, a una parcela incluida en el ámbito de actuación es el uso pormenorizado específico Deportivo. En las restantes parcelas o recintos delimitados el uso dotacional podrá considerarse como uso compatible, según relación de usos admisibles del Fichero de Ordenación Urbanística.
3. Las definiciones de usos específicos se corresponden con las establecidas por las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación.

Artículo 23. Condiciones particulares del uso dotacional

1. La Dotación Deportiva propuesta tiene la consideración de Sistema General municipal.
2. Dicha Dotación se centrará principalmente en actividades deportivas al aire libre vinculadas con la playa, permitiéndose incluso la aportación de arena de playa en la propia superficie dotacional como continuidad de este uso pormenorizado de espacio libre colindante.
3. Las edificaciones destinadas a usos propios y/o compatibles de la Dotación Deportiva no superarán en su conjunto una ocupación del 5% del total de la superficie dotacional. Se establecen 100 m²s como ocupación máxima independiente de cada edificación prevista. Su altura máxima será de una planta y 5 metros.

Artículo 24. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional

1. Los usos compatibles con el uso dotacional Deportivo son los siguientes:
 - a) Del uso terciario, las siguientes categorías, en una superficie edificable no superior en conjunto a un diez (10) por ciento de la edificabilidad total siempre que el uso compatible tenga el carácter de uso secundario y se implante como actividad complementaria del uso principal de dotación o equipamiento:

- De comercio:
 - Pequeño comercio.
 - De oficina:
 - Local de oficina.
 - De hostelería / restauración:
 - Bares, kioscos y terrazas, cafeterías y pequeños restaurantes.
- e) Del uso de espacios libres públicos:
- Plazas, áreas ajardinadas y paseos / peatonales
- f) Los usos de dotaciones y equipamientos siguientes:
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, cultural, consultorio médico y social asistencial.
- g) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.
- h) Del uso de infraestructura de comunicación:
- Aparcamiento, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico.
 - Helipuerto

CAPÍTULO VI. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Artículo 25. Definición y categorización de las Infraestructuras de Servicio

1. Tal y como establece el Plan General de Ordenación vigente, son usos de Infraestructuras de servicios los que comprenden los servicios públicos, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras de servicios y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento y funcionamiento.
2. En la ordenación pormenorizada de este Plan Especial no se establece ninguna parcela o recinto con el uso de Infraestructura de servicio como uso principal/predominante. No obstante podrá considerarse como uso compatible, según relación de usos admisibles del Fichero de Ordenación Urbanística.
3. Las definiciones de usos específicos se corresponden con las establecidas por las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación.

Artículo 26. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Servicio

1. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
2. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con

la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

Artículo 27. Condiciones particulares de las Infraestructuras Hidráulicas de almacenamiento de agua. (Abastecimiento)

1. La red de abastecimiento de agua constará de una red principal a la que se acoplarán las diferentes acometidas a los establecimientos previstos, así como los hidrantes de incendios.

Artículo 28. Condiciones particulares de las Infraestructuras Hidráulicas de drenaje. (Saneamiento separativo)

1. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

- El sistema de saneamiento a utilizar será el de bombeo por impulsión.
- Se dimensionarán tanques de almacenamiento que garanticen el corte del suministro durante un tiempo prudencial.
- Se estudiará la posibilidad de implantar un sistema de saneamiento por vacío, donde la fuerza de la gravedad es sustituida por la fuerza del vacío.
- El punto de vertido será la estación de bombeo cabecera del emisario submarino.

2. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

- Se proyectarán dos canales en el borde superior de la plataforma (Parque Urbano), que sirven para captar las aguas procedentes de la ladera, vertiendo uno en el Barranco del Cercado y el otro en el dique extremo de la playa.
- Para la captación de las aguas procedentes de la escorrentía de la plataforma (Parque Urbano) se dispondrán imbornales drenantes o un sistema de imbornales conectados a pozos absorbentes comunes.

Artículo 29. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Energía. (Suministro eléctrico)

1. RED DE MEDIA TENSIÓN

- Para dar suministro eléctrico, se realizará el entronque a la red existente que se encuentra en la Avenida Pedro Schwartz. Se ejecutará un tramo de canalización hasta la zona del barranco donde se ha ejecutado por el Consejo Insular de Aguas una previsión de canalizaciones para el cruce del barranco.



Desde el otro punto del barranco se continuará con la red de media tensión para dar suministro a las siguientes parcelas:

- parcela hotelera
- parcela uso comercial y aparcamientos de la cabecera de playa
- parcela urbanización

- En la medida de lo posible se procurará dejar un espacio reservado integrado en la edificación de la parcela de uso comercial para instalar un centro de transformación capaz de suministrar la potencia eléctrica necesaria de los suministros eléctricos de la urbanización.

- Para la red de media tensión se diseñará un trazado de canalización subterránea formada por dos tubos de PE corrugado de doble capa de 200 mm. de diámetro, cubiertos en todo su perímetro por una capa 10 cm. de hormigón en masa HM-20/P/40/I.

2. RED DE BAJA TENSIÓN

- Para los suministros eléctricos en baja tensión será necesaria la ejecución de una red de baja tensión con origen en un centro de transformación.

- La canalización subterránea para baja tensión estará formada por dos o más tubos de polietileno doble pared corrugado de 160 mm de diámetro exterior, según Normas UNE-EN-50086-2-4. Se hormigonará con un dado de 10 cm. alrededor de los tubos.

- Los puntos de suministro serán los siguientes:

- quioscos
- vestuarios
- bombeo
- alumbrado público
- piscina

Artículo 30. Condiciones particulares del Alumbrado público

1. En función de los elementos a iluminar, se diseñará la red de alumbrado público.

2. Para las zonas de aparcamiento y viales, se instalará un alumbrado vial, que garantice unos niveles de iluminación mínimos que permitan el tránsito peatonal por las zonas exteriores, dentro de unas condiciones óptimas de seguridad.

Se diseña por tanto un sistema de iluminación para las distintas vías tal que permita garantizar al menos unos niveles medios de iluminación a partir de las 24:00 horas de 10 a 15 lux en las citadas zonas de tránsito, disponiendo en la manera de lo posible de una uniformidad de la iluminación de al menos un 40%.

4. Para la zona de la playa se utilizará un alumbrado del tipo ornamental que quede integrado en el diseño.



5. La canalización subterránea para baja tensión estará formada por dos o más tubos de polietileno doble pared corrugado de 110 mm de diámetro exterior, según Normas UNE-EN-50086-2-4. Se hormigonará con un dado de 10 cm. alrededor de los tubos.

Artículo 31. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

La red propuesta se dispondrá bajo rasante, con la capacidad suficiente para albergar a varios operadores, así como la posible instalación de vigilancia.

Artículo 32. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Residuos.

Para la recogida de residuos, se dispondrán buzones bajo rasante, para una mejor integración en su entorno inmediato, según el plano propuesto y en concordancia con los criterios del Ayuntamiento.

CAPÍTULO VII. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

Artículo 33. Definición y categorización de las Infraestructuras de Comunicaciones

1. Tal y como establece el Plan General de Ordenación vigente, son usos de infraestructuras de comunicaciones aquellos que comprenden los elementos necesarios para efectuar la circulación y el desplazamiento de personas y el transporte de bienes, propios de la vida colectiva, junto con el suelo y las construcciones y las correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento y funcionamiento.

2. Los usos pormenorizados específicos de infraestructuras de Comunicaciones asignados como usos principales en el ámbito de este Plan Especial son: Viaria, Aparcamiento rotatorio y Tranvía y transporte público.

3. Las definiciones de usos específicos se corresponden con las establecidas por las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación.

Artículo 34. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Comunicaciones

1. Para el Viario:

- Atendiendo al carácter de las vías previstas en el ámbito de este Plan Especial resultan las siguientes categorías:

- o Vía principal de acceso a la playa. Consiste en la prolongación de la Avenida marítima de San Andrés hasta el nudo propuesto de acceso a las siguientes vías descritas. A través de este tramo viario se garantizará el acceso a la planta de aparcamientos bajo rasante de la cabecera de playa, así como a la parcela destinada a aparcamiento en superficie.
- o Vía de acceso a Igueste de San Andrés (Carretera TF-121). En el ámbito de este Plan Especial constan dos tramos existentes

de la carretera TF-121 con dirección al núcleo de Igueste de San Andrés. Con la ejecución del viario de acceso al Suculum y su enlace con la citada carretera TF-121 previstos en el ámbito 1.6.2 Los Valles (SUNCO), quedará garantizado el acceso a Igueste a través de esta variante. Por tanto el primer tramo de la TF-121, más cercano a la playa y límite de la parcela hotelera, pasará a tener un tráfico restringido de vehículos, logrando un carácter peatonal. Servirá de acceso peatonal a la playa desde la parcela hotelera. Hasta que no se ejecute la variante mencionada, este tramo conservará la sección, características y utilidad actuales. El otro tramo seguirá sirviendo de acceso a Igueste por lo que se mantendrá con sus características actuales.

- o Vía restringida de soporte a la playa. Parte del nuevo nudo descrito anteriormente y discurre a lo largo de la playa hasta el final de la misma. El tránsito de vehículos quedará restringido a los destinados al transporte público, transporte de personas con movilidad reducida, suministro de mercancías para usos terciarios y a los servicios propios de la playa, todo ello para una mejor integración y compatibilidad con el uso peatonal y de ocio del parque urbano previsto.

- El diseño de las vías se realizará de acuerdo a las secciones tipo definidas en la Memoria de Ordenación.

2. Para el Aparcamiento en superficie:

- La dotación de aparcamientos en superficie prevista se plantea como espacio de estacionamiento temporal de vehículos, como medida disuasoria de utilización de este medio de transporte privado frente al transporte público, en la vía principal que discurre a lo largo de la playa.

- Las edificaciones resultantes se limitarán a las propias necesarias para el correcto servicio y funcionalidad del uso principal. Dichas edificaciones tendrán una ocupación máxima de un 1% de la superficie total. Se establecen 40 m²s como ocupación máxima independiente de cada edificación prevista. Su altura máxima será de una planta y 5 metros.

- Serán de obligado cumplimiento los criterios de diseño expresados en su ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística.

3. Para el Aparcamiento bajo rasante:

- La dotación de aparcamientos bajo rasante prevista se plantea como espacio de estacionamiento temporal de vehículos, como medida disuasoria de utilización de este medio de transporte privado frente al transporte público, en la vía principal que discurre a lo largo de la playa. Quedará ubicado en la cota inferior al Parque Urbano situado en la cabecera de playa, junto al uso comercial previsto en esta zona.



- Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la superficie delimitada. La edificación resultante tendrá una altura máxima de una planta y 5 metros.

- Serán de obligado cumplimiento los criterios de diseño expresados en su ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística.

Artículo 35. Condiciones de compatibilidad de las Infraestructuras de Comunicaciones

1. Los usos compatibles con los Viarios son los establecidos a continuación:

a) Del uso de espacios libres únicamente las Áreas libres ajardinadas de protección del viario.

b) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.

c) De otros usos pormenorizados del uso de infraestructura de comunicación son compatibles los que la infraestructura necesite para su correcta funcionalidad.

2. Los usos compatibles con los Aparcamientos son los establecidos a continuación:

a) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.

b) De otros usos pormenorizados del uso de infraestructura de comunicación son compatibles los que la infraestructura necesite para su correcta funcionalidad.

CAPITULO VIII. ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS

Artículo 36. Zonas de edificación o tipologías

1. Siguiendo con el esquema establecido por el Plan General de Ordenación vigente las zonas de edificación o tipologías son de aplicación en los recintos delimitados en el Plano de Alineaciones, Rasantes y Tipologías.

2. El presente Plan Especial de Ordenación establece únicamente recintos de Edificación Abierta subdivididos en dos subzonas:

- Edificación Abierta Dotacional (Sistema General Deportivo)
- Edificación Abierta Específica (Parcelas hotelera y comercial)

Artículo 37. Zona de Edificación Abierta Dotacional (A-D)

1. Se asigna esta Zona de edificación o tipología a la parcela destinada a Sistema General Deportivo.

2. Deberá cumplir las siguientes limitaciones respecto a los parámetros establecidos por el Plan General de Ordenación Vigente:

Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de las Teresitas
- 03.Normas Urbanísticas -

Etiqueta	Condiciones Particulares
A-D	Nombre: Abierta Dotacional
	Parcela mínima (m ²): Libre
	Círculo inscribible (m): Libre
	Ocupación máxima (%): 5%
	Coef. Edificabilidad Máx. (m ² c/m ² s): 0,05
	Altura máxima en plantas: 1 planta
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m): Según artículo 4.4.7.4
	Observaciones:

Artículo 38. Zona de Edificación Abierta Específica (Ae-81 y Ae-82)

1. Se asignan dos nuevos casos específicos, Ae-81 y Ae-82, en las parcelas destinadas al uso hotelero (H) y al uso comercial (C), al requerirse una configuración volumétrica especial no asimilable a alguna de las zonas de edificación establecidas por el vigente Plan General de Ordenación.
2. Las Condiciones Particulares establecidas para cada una de estas tipologías específicas son las siguientes:

Etiqueta	Condiciones Particulares	
Ae-81	Nombre:	Abierta específica 81
	Parcela mínima (m ²):	La total de la parcela asignada
	Círculo inscribible (m):	No procede
	Ocupación máxima (%):	60%
	Edificabilidad Máx. (m ² c):	40.000
	Altura máxima en plantas:	8 plantas y 5 plantas (Según delimitación gráfica)
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	10 (según Condiciones Particulares)
	Observaciones:	A efectos de la ocupación, retranqueos, altura máxima y grado de intervención en el espacio libre privado, se deberán tener en cuenta las condiciones particulares establecidas en el Fichero de Ordenación Urbanística.

Etiqueta	Condiciones Particulares	
Ae-82	Nombre:	Abierta específica 82
	Parcela mínima (m ²):	La total de la parcela asignada
	Círculo inscribible (m):	No procede
	Ocupación máxima (%):	85%
	Coef. Edificabilidad Máx. (m ² c/m ² s):	0,85
	Altura máxima en plantas:	1 planta
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	No procede
	Observaciones:	A efectos de la ocupación, retranqueos y altura máxima, se deberán tener en cuenta las condiciones particulares establecidas en el Fichero de Ordenación Urbanística.



CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES EN LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Artículo 39. Dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres

1. En los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se respetarán las prescripciones señaladas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento de desarrollo (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre), así como de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, con especial atención a las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

2. En concreto, se establecen las siguientes limitaciones:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas. En cualquier caso, toda actuación que se pretenda en la servidumbre de protección, deberá acreditar expresamente el cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley de Costas.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO X. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 40. Medidas ambientales

1. Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidas en los Capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación vigente, en las que están ya incluidas las provenientes del Estudio de Riesgos, que en su caso se hayan establecido para este ámbito, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.
2. Los muros de contención necesarios para la urbanización, que vayan a quedar vistos, una vez ejecutada la edificación, así como los muretes de hasta la altura de 1 metro de altura, que sirvan de delimitación o compartimentación de espacios libres públicos, se realizarán acabados en mampostería de piedra seca basáltica, integrados en el entorno.
3. Debido a la orografía del terreno, los muros de contención que se pudiesen originar tanto por las obras de urbanización como por las obras de edificación deberán ser tratados de forma tal que se minimice su impacto visual desde el entorno.
4. La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias del ámbito incluso los puntos de recogida de residuos deberán ser estudiados en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar impactos producidos como consecuencia de ruidos, vibraciones, olores o diseño arquitectónico inadecuado.

Artículo 41. Protección de cauces

1. Con carácter previo a su aprobación, el Proyecto de Urbanización se deberá someter a autorización del Consejo Insular de Aguas y adoptar las medidas correctoras pertinentes, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces. El eje de los mismos aparece señalado en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.
2. En los casos en que se trate de cauces públicos en los que no sea posible mantener la continuidad se deberá garantizar, a través de las obras de desvío o de canalización, que sean precisas, y previa la tramitación del procedimiento de desafectación de los terrenos constitutivos del dominio público hidráulico, siendo, en todo caso, el Consejo Insular de Aguas, quien deberá aprobar, si fuere necesario, los extremos anteriores.

Artículo 42. Protección de elementos patrimoniales

1. Con respecto al Camino de Los Órganos se deberá habilitar un acceso a este elemento etnográfico desde el Parque Urbano resultante. Se recomienda su puesta en valor mediante intervenciones de consolidación y restauración.



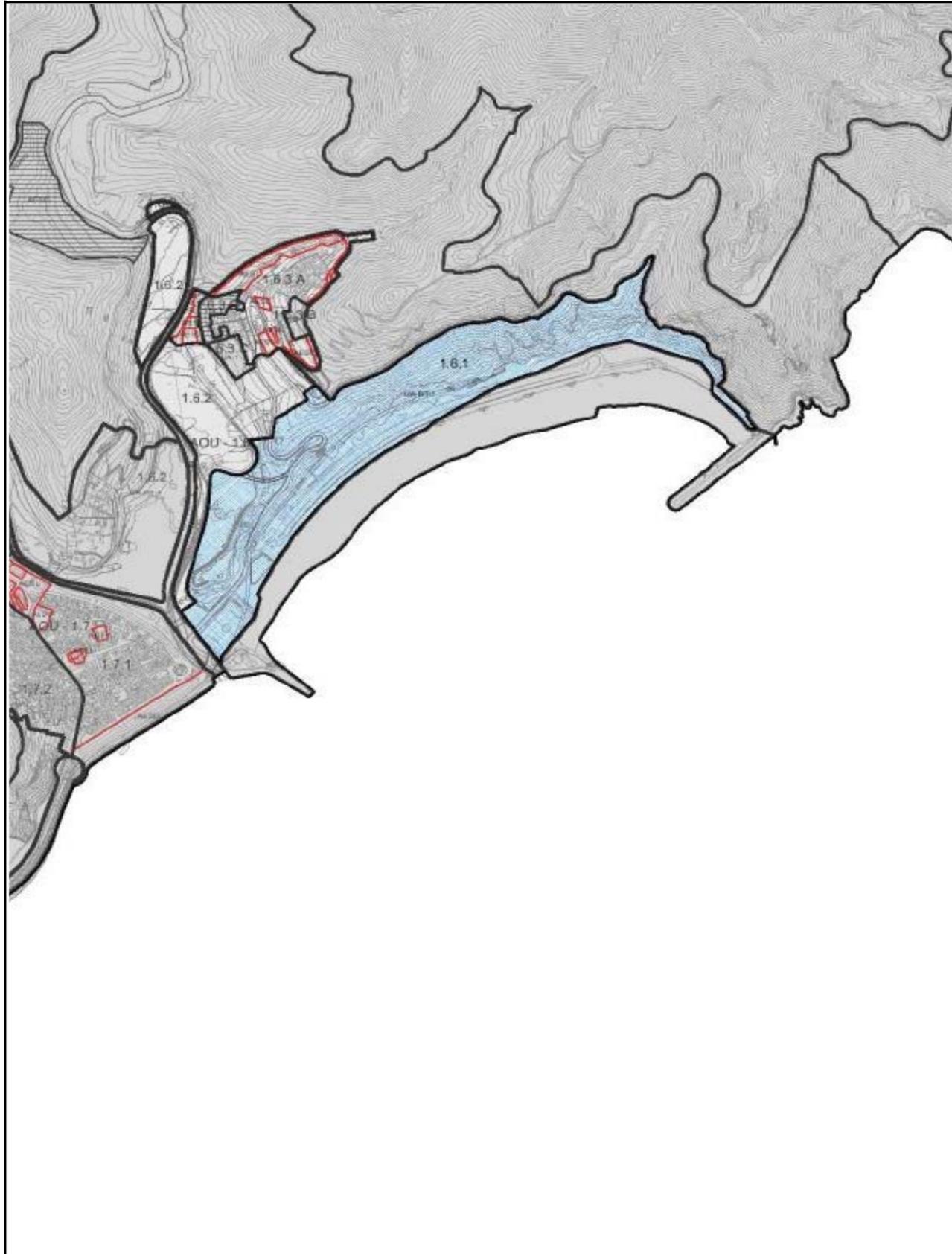
2. Con respecto al Yacimiento paleontológico se establecen las siguientes determinaciones:

- Durante la ejecución de la obra de la canalización colindante con el yacimiento será obligatoria la presencia de un arqueólogo con conocimientos en paleontología que pueda valorar el posible afloramiento de la antigua playa.
- En caso de que éste se produzca se paralizarán las obras que afecten al posible afloramiento antes mencionado, poniendo en conocimiento del hallazgo al Servicio de Patrimonio del Excmo. Cabildo de Tenerife para que tome las medidas que considere oportunas.
- Se pondrá en valor este hallazgo, a través de paneles informativos y siguiendo las determinaciones que dictamine el Servicio de Patrimonio del Excmo. Cabildo de Tenerife.
- Las obras afectadas se adecuarán para poder compatibilizar la ejecución del proyecto de urbanización con la puesta en valor del referido hallazgo.



TITULO 3. FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR TENERIFE S.A.
Santa Cruz de Tenerife, abril de 2016



ÁMBITO 1.6.1 FRENTE PLAYA LAS TERESITAS Superficie Total (m²s): 203.286

ÁREA ESTRUCTURAL	AE-1 ANAGA
ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA	AOU 1.6. LAS TERESITAS
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Suelo Urbano No Consolidado
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	Dotacional
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Ordenación
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Público (Régimen Transitorio y/o Convenio)

Uso y zona de edificación	Superficie de suelo (m ² s)	Sup. suelo comp. (m ² s)*	Superficie edif. máxima (m ² c)
Turístico Hotelero (Ae)	33.741	33.741	40.000
SUBTOTAL TURÍSTICO	33.741	33.741	40.000
Terciario Comercios (Ae)	1.833	1.833	1.558
SUBTOTAL TERCIARIO	1.833	1.833	1.558
SUBTOTAL LUCRATIVO	35.574	35.574	41.558
S.G Deportivo	7.814	7.814	
SUBTOTAL DOTACIONES	7.814	7.814	
S.G. Espacios Libres de Protección	107.290	107.290	
S.G. Parque Urbano	24.564	24.430	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	131.854	131.720	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	139.668	139.534	
S.L. Viario	20.638	20.638	
Aparcamiento en espacio exclusivo	7.406	7.406	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	28.044	28.044	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	28.044	28.044	
TOTAL ÁMBITO	203.286	203.152	41.558

*Las superficies de suelo computables corresponden a las áreas del Plan Especial situadas fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Coef. edif. (m ² c/m ² s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda/m ² s)
	Viv./Ha.	Hab./Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,20	0	0	0	0	0	0	0,25

OBSERVACIONES



Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife





H_ Hotelero Superficie Total (m²s): 33.741

USOS		
Uso Principal:	Turístico	Uso Específico: Establecimiento Hotelero
		Categoría: Hotel Urbano (4/5 estrellas)
Usos Compatibles:	Terciario (Comercio, Oficina, Hostelería y Restauración), Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (Docente, Deportivo, Cultural, Sanitario y Social Asistencial, debiendo contar con acceso independiente y directo desde espacio público), Infraestructura de Servicio, Infraestructura de Comunicación (Aparcamiento).	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)			
Tipología edificatoria:	Edificación abierta específica (Ae-81)		
Ocupación máxima de parcela:	60%	Nº máx. plantas:	8 plantas (Según Cond. Part.)
Edificabilidad Máxima:	1,19 (m ² c/m ² s)		40.000 (m ² c)
Retranqueo mínimo:	10 metros (Según condiciones particulares)		

CONDICIONES PARTICULARES

USO: Hotel Urbano con categoría de 4/5 estrellas, debiendo contar con equipamiento complementario que lo singularice según se establece en el *Anexo 2: Actividad de alojamiento turístico y admisibilidad del Uso de Hotel Urbano* para el "Área de Centralidad San Andrés - Las Teresitas". Para dicho equipamiento complementario se deberá destinar al menos el 20% de edificabilidad total propuesta para la parcela, debiendo contar además con acceso independiente y directo desde el espacio público, y priorizando, en la medida de lo posible, el uso deportivo. Se establece un máximo de 400 plazas hoteleras.

OCUPACIÓN: Con el objeto de la edificación propuesta deberá situarse en el área de ocupación delimitada por las líneas de separación mínima de la edificación, evitando el espacio libre privado señalado (retranqueos, laderas existentes y antigua batería militar de la Ciudadela). El porcentaje de 60% se computará respecto a dicha área de ocupación y no respecto a la superficie total de parcela hotelera.

RETRANQUEOS: La edificación resultante deberá retranquearse, como mínimo, según las líneas de separación mínima dispuestas en la ordenación, siendo 10 metros a los linderos a vías públicas. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad del área de ocupación más los retranqueos respecto a las vías públicas. En la superficie de espacio libre privado comprendida en el área de ocupación prevista, únicamente se permitirán volúmenes destinados a garantizar la comunicación vertical con el espacio libre a cota superior (batería militar). A su vez dicha superficie podrá cubrirse mediante cerramiento ligero preferiblemente traslucido.

ALTURAS: Las alturas máximas (plantas) quedan definidas según la ordenación gráfica, 5 plantas y 8 plantas respectivamente. Igualmente para la zona de 5 plantas la edificación resultante no podrá superar la rasante existente en el espacio libre privado grafiado (batería militar).

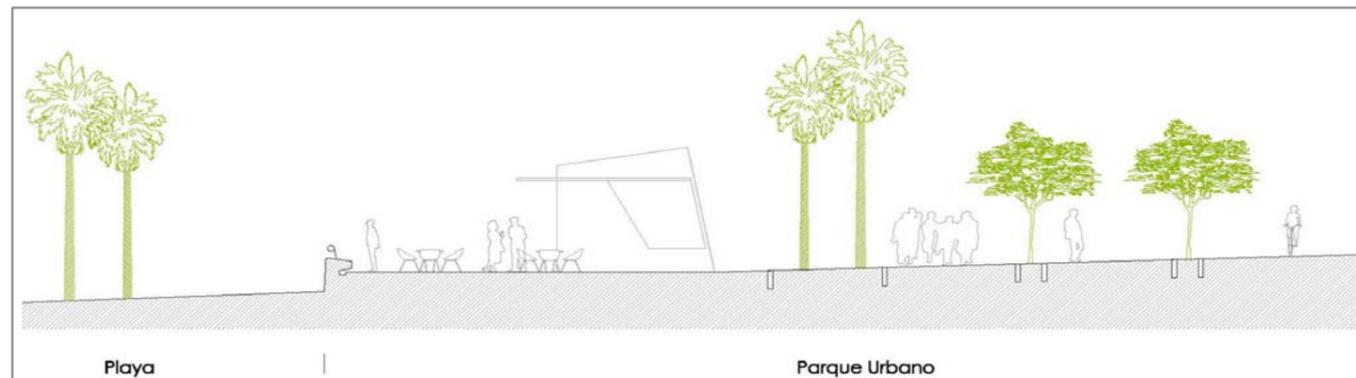
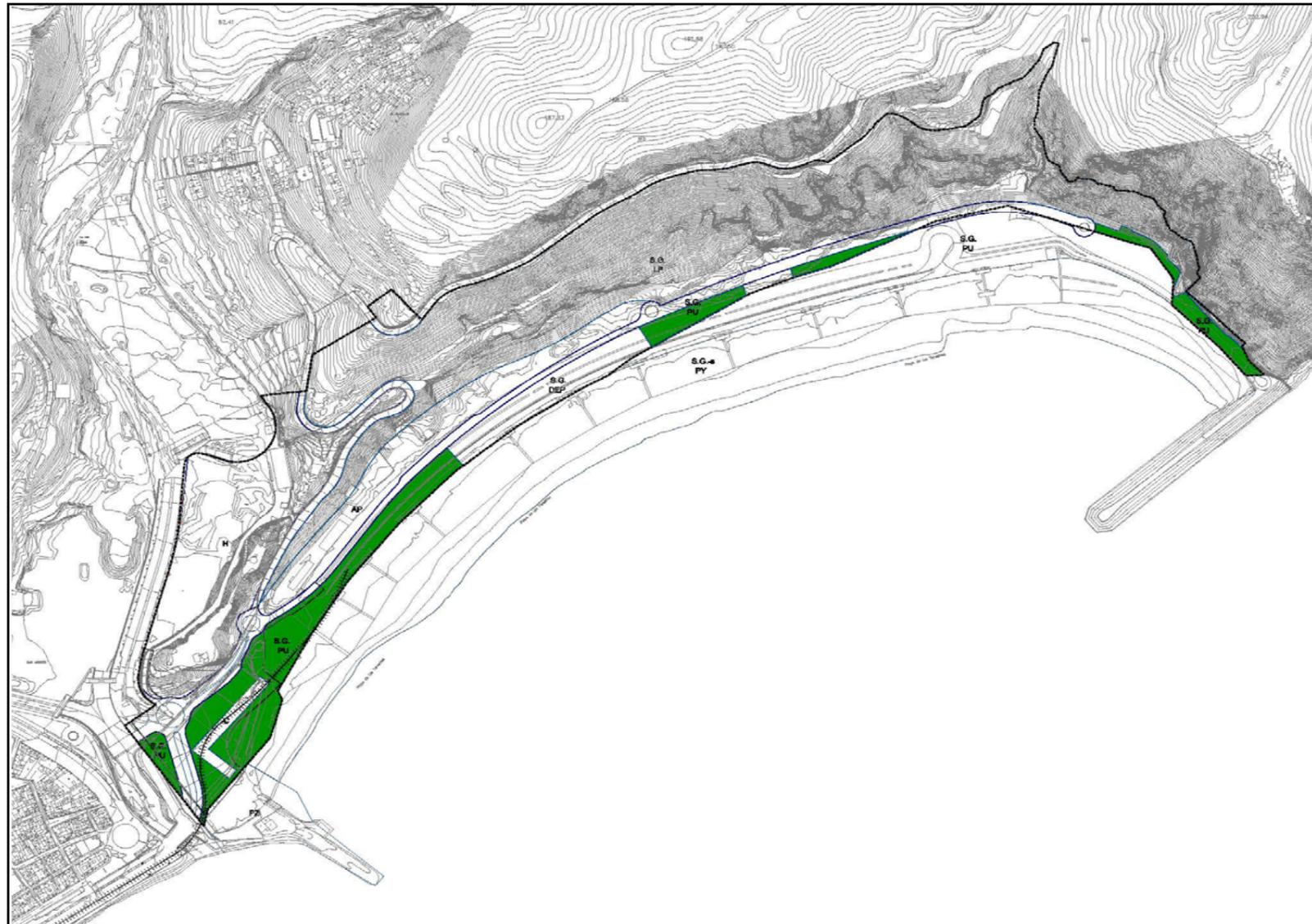
ESPACIO LIBRE PRIVADO: En el espacio libre privado grafiado se establecen dos categorías atendiendo al grado de intervención admisible.

- Espacio libre privado a intervenir: Se permite una propuesta paisajística con la introducción de vegetación, senderos peatonales, solárium, pérgolas, mobiliario e incluso piscinas propias del uso hotelero, debiendo garantizar la conservación y puesta en valor de la antigua batería militar como elemento singular. Se prohíben las nuevas edificaciones en este espacio. En los retranqueos a las vías públicas deberá situarse la entrada de vehículos.
- Espacio libre privado protegido: Se permite un grado mínimo de intervención tendente a la conservación y mantenimiento de las laderas, conservando en la medida de lo posible su estado natural.

APARCAMIENTOS: La superficie de aparcamientos prevista deberá garantizar 150 plazas de vehículos para el uso turístico, más 150 plazas adicionales destinadas preferentemente para residentes con el objeto de mejorar la dotación de aparcamientos de la zona. El aparcamiento propuesto deberá estar conectado con la dotación de aparcamientos bajo rasante prevista en la cabecera de playa.

OBSERVACIONES

El "Estudio de capacidad de carga" de la zona turística de Santa Cruz requerido por el PGO en la Memoria de Ordenación Estructural (Anexo 2), al optar este documento por la calificación de uso hotelero de esta parcela, se desarrolla en la Memoria de Ordenación de este Plan. Las secciones expuestas tienen carácter indicativo para facilitar la comprensión de las condiciones particulares.



Sección transversal tipo Parque Urbano

OBSERVACIONES

PU_ Parque Urbano Superficie Total (m²s): 24.564

USOS		
Uso Principal:	Sistema General de Espacios Libres Púb.	Uso Específico: Parque Urbano
		Categoría: -
Usos Compatibles:	Terciario (Comercio, Hostelería y Restauración en kioscos y terrazas), resto de usos pormenorizados de Espacios Libres (Plazas, Áreas ajardinadas, Espacios Libres de Protección, Playa, Paseos, Áreas libres ajardinadas de protección del viario), Dotaciones y Equipamientos (Deportivo, Cultural, Social asistencial, Servicios Comunitarios, Servicios propios de mantenimiento, Recreativo de esparcimiento con equipo ligero), Infraestructura de Servicio, Infraestructura de Comunicación (Aparcamiento y Helipuerto) y Ambiental.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)			
Tipología edificatoria:	-		
Ocupación máxima de parcela:	10%	Nº máx. plantas:	1 planta
Edificabilidad Máxima:	0,10 (m ² c/m ² s)		2.456 (m ² c)
Retranqueo mínimo:	-		

CONDICIONES PARTICULARES

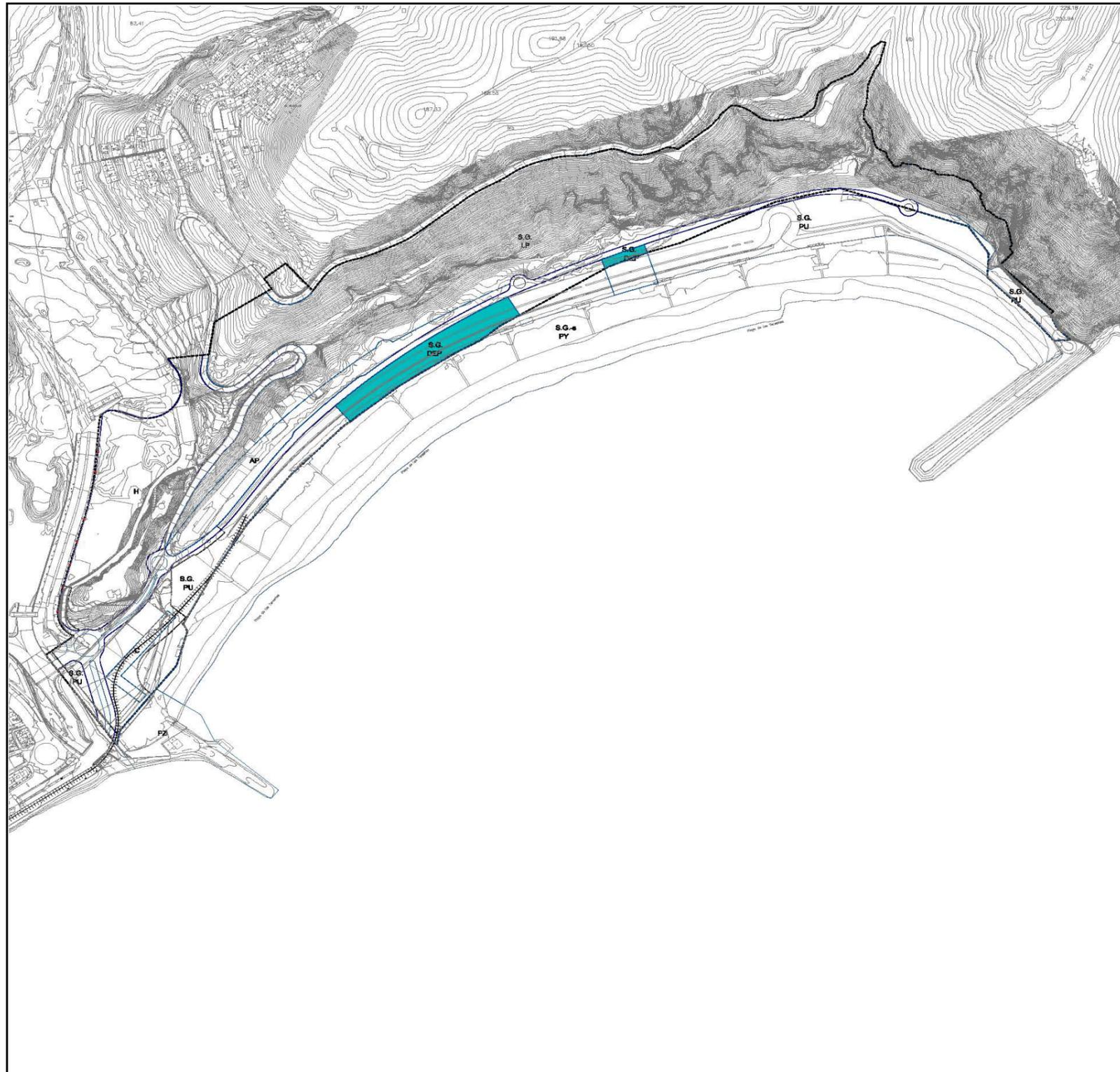
USO: A parte de los usos propios y compatibles permitidos en el Parque Urbano se habilita la disposición de uso comercial y de aparcamientos en el subsuelo de las zonas grafiadas expresamente (Cabecera y Final de playa). Estas superficies no computan como superficies comerciales compatibles en espacio libre público, ya que tienen sus propias determinaciones.

OCUPACIÓN: Las edificaciones destinadas a usos propios y/o compatibles del Parque Urbano no superarán en su conjunto una ocupación del 10% del total de la superficie del parque. Se establecen 100 m²s como ocupación máxima independiente de cada edificación.

ALTURAS: Las edificaciones admisibles tendrán una altura máxima de una planta y 5 metros.

CRITERIOS DE DISEÑO:

- Integración cementerio en Parque Urbano. Tratamiento de cerramientos perimetrales con homogeneidad con el resto de materiales propuestos.
- Disposición de núcleos verticales de conexión con dotación de aparcamientos y espacio comercial en planta inferior además del acceso a la playa. (Cabecera de playa)
- Incorporación de estructuras ligeras de protección y sombra (pérgolas, toldos, etc)
- Diseño paisajístico con planificación de especies vegetales según espacios de estancia (sombra y cobijo) o potenciación de líneas o flujos del paseo marítimo (arbolado y elementos vegetales puntuales alineados). Se priorizará en la utilización de especies vegetales autóctonas.
- Incorporación de servicios propios de la playa como duchas, vestuarios, primeros auxilios, vigilancia y seguridad.
- Ubicación de usos deportivos complementarios al Parque urbano y playa.
- Localización de carril bici paralelo a la vía de acceso a la playa prevista.
- Habilitación de acceso al Camino de los Órganos como elemento etnográfico a recuperar.



OBSERVACIONES

DEP_ Dotación deportiva Superficie Total (m²s): 7.814

USOS	
Uso Principal:	Sistema General Dotacional
Uso Específico:	Deportivo
Categoría:	-
Usos Compatibles:	Terciario (Comercio, Oficina, Hostelería y Restauración en bares, kioscos y terrazas, no pudiendo superar un 10% de la edificabilidad total prevista), Espacios Libres (Plazas, Áreas ajardinadas, Playa y Paseos), Dotaciones y Equipamientos (Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, cultural, consultorio médico y social asistencial), Infraestructura de Servicio, Infraestructura de Comunicación (Aparcamiento y Helipuerto).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)	
Tipología edificatoria:	-
Ocupación máxima de parcela:	5% Nº máx. plantas: 1 planta
Edificabilidad Máxima:	0,05 (m ² c/m ² s) 391 (m ² c)
Retranqueo mínimo:	Según artículo 4.4.7.4 (Normas Ord Porm. PGO)

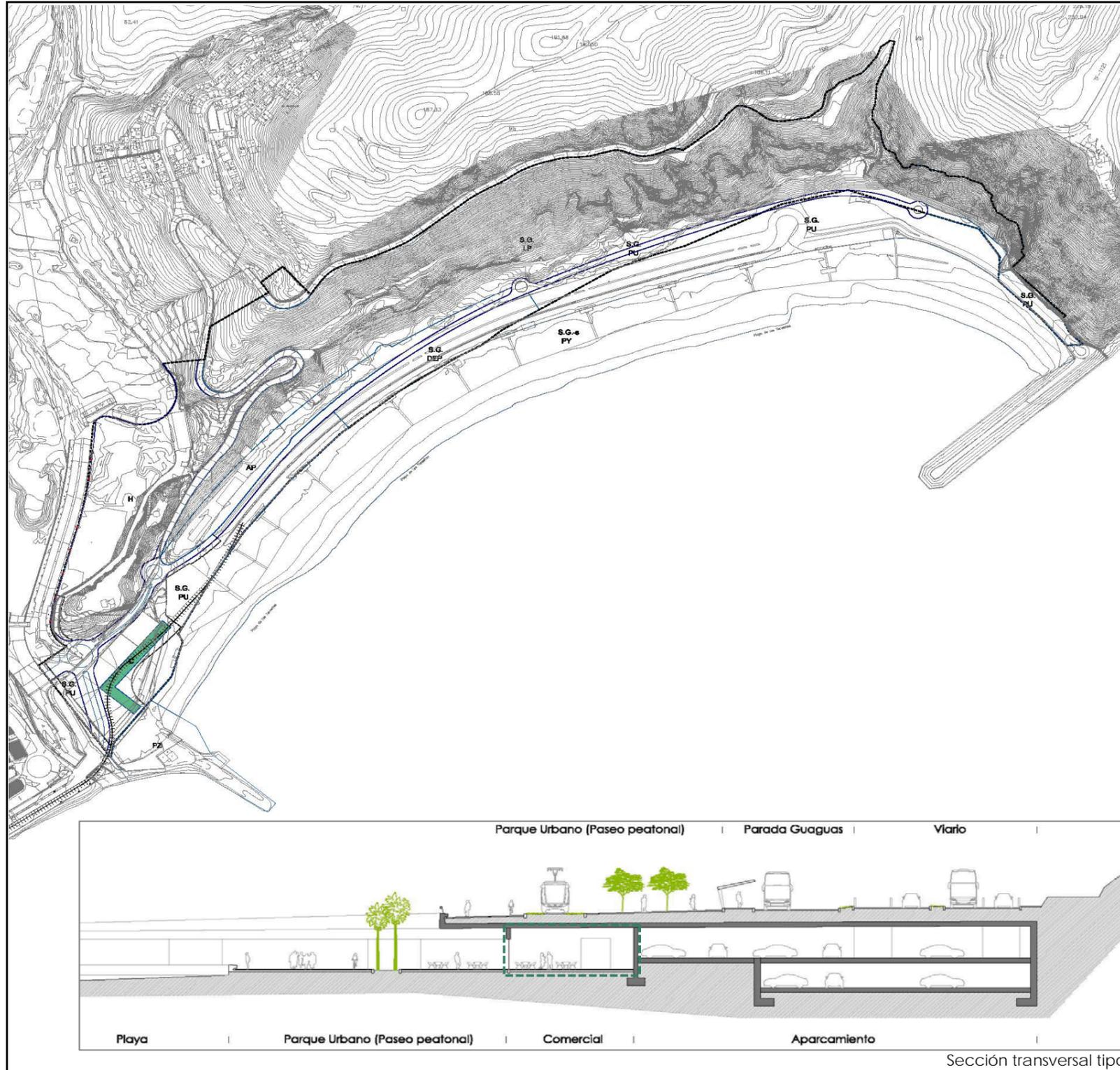
CONDICIONES PARTICULARES

USO: La Dotación Deportiva prevista se centrará principalmente en actividades deportivas al aire libre vinculadas con la playa, permitiéndose incluso la aportación de arena de playa en la propia superficie dotacional como continuidad de este uso pormenorizado de espacio libre colindante.

OCUPACIÓN: Las edificaciones destinadas a usos propios y/o compatibles de la Dotación Deportiva no superarán en su conjunto una ocupación del 5% del total de la superficie dotacional. Se establecen 100 m²s como ocupación máxima independiente de cada edificación prevista.

RETRANQUEOS: La edificación resultante podrá separarse o ajustarse a la alineación exterior de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable, en cuanto a la funcionalidad del edificio y su adaptación al entorno.

ALTURAS: Las edificaciones admisibles tendrán una altura máxima de una planta y 5 metros.



C_ Comercial Superficie Total (m²s): 1.833

USOS	
Uso Principal:	Terciario
Uso Específico:	Comercio
Categoría:	Comercio Min./Comercio Med.
Usos Compatibles:	Terciario (Hostelería y Restauración en bares, cafeterías y pequeños restaurantes), Espacios Libres, Infraestructura de Servicio.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)	
Tipología edificatoria:	-
Ocupación máxima de parcela:	85%
Nº máx. plantas:	1 planta
Edificabilidad Máxima:	0,85 (m ² c/m ² s) 1.558 (m²c)
Retranqueo mínimo:	-

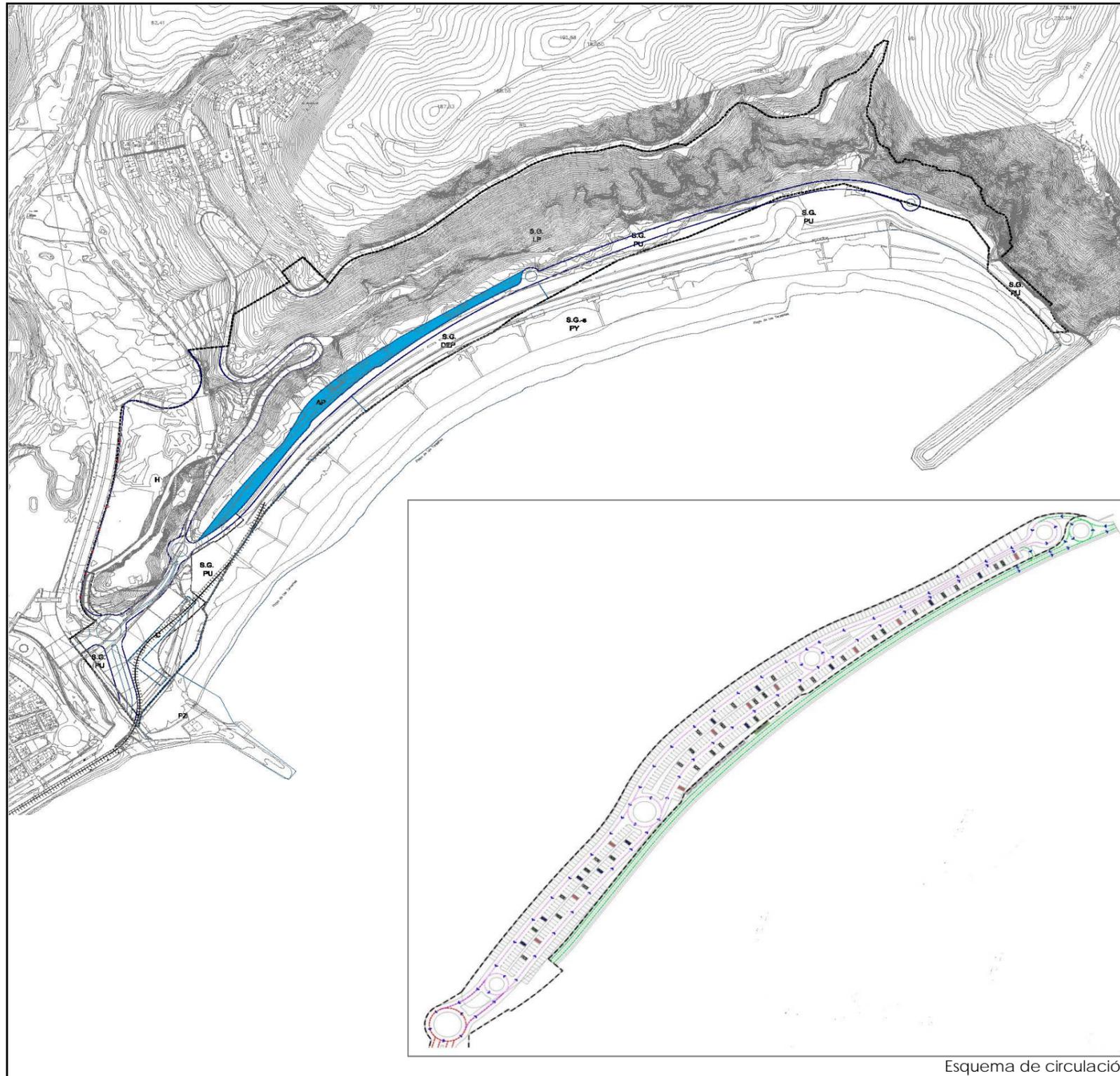
CONDICIONES PARTICULARES

USO: El uso comercial definido se desarrollará en el espacio generado bajo el Parque Urbano de la cabecera de playa, debiendo tener conexión directa con el nuevo paseo peatonal de borde de playa propuesto.

OCUPACIÓN: Las edificaciones resultantes podrán ocupar el 85% de la superficie prevista en esta ordenación, garantizando la permeabilidad y acceso peatonal entre la playa y la dotación de aparcamientos situada en la misma cota. Para ello deberá habilitar como mínimo pasos de 5 metros de ancho cada 40 metros de longitud de fachada comercial.

ALTURAS: Las edificaciones admisibles tendrán una altura máxima de una planta y 5 metros.

OBSERVACIONES
 Deberá garantizarse la reubicación en este espacio de la Cofradía de Pescadores existente.



Esquema de circulación

OBSERVACIONES

Según la ordenación propuesta, se estima una dotación mínima de 528 plazas para automóviles, 40 para motos y 8 para vehículos de mayor tamaño.

AP_ Aparcamientos en superficie Superficie Total (m²s): 7.406

USOS	
Uso Principal:	Infraestructura de Comunicaciones
Uso Específico:	Aparcamientos
Categoría:	Disuasorio
Usos Compatibles:	Infraestructura de Servicio (las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso), Infraestructuras de comunicación (aquellos que la infraestructura necesite para su correcta funcionalidad).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)			
Tipología edificatoria:	-		
Ocupación máxima de parcela:	1%	Nº máx. plantas:	1 planta
Edificabilidad Máxima:	0,01 (m ² c/m ² s)		74 (m ² c)
Retranqueo mínimo:	-		

CONDICIONES PARTICULARES

USO: La dotación de aparcamientos en superficie prevista se plantea como espacio de estacionamiento temporal de vehículos, como medida disuasoria de utilización de este medio de transporte privado frente al transporte público, en la vía principal que discurre a lo largo de la playa. Las edificaciones resultantes se limitarán a las propias necesarias para el correcto servicio y funcionalidad del uso principal.

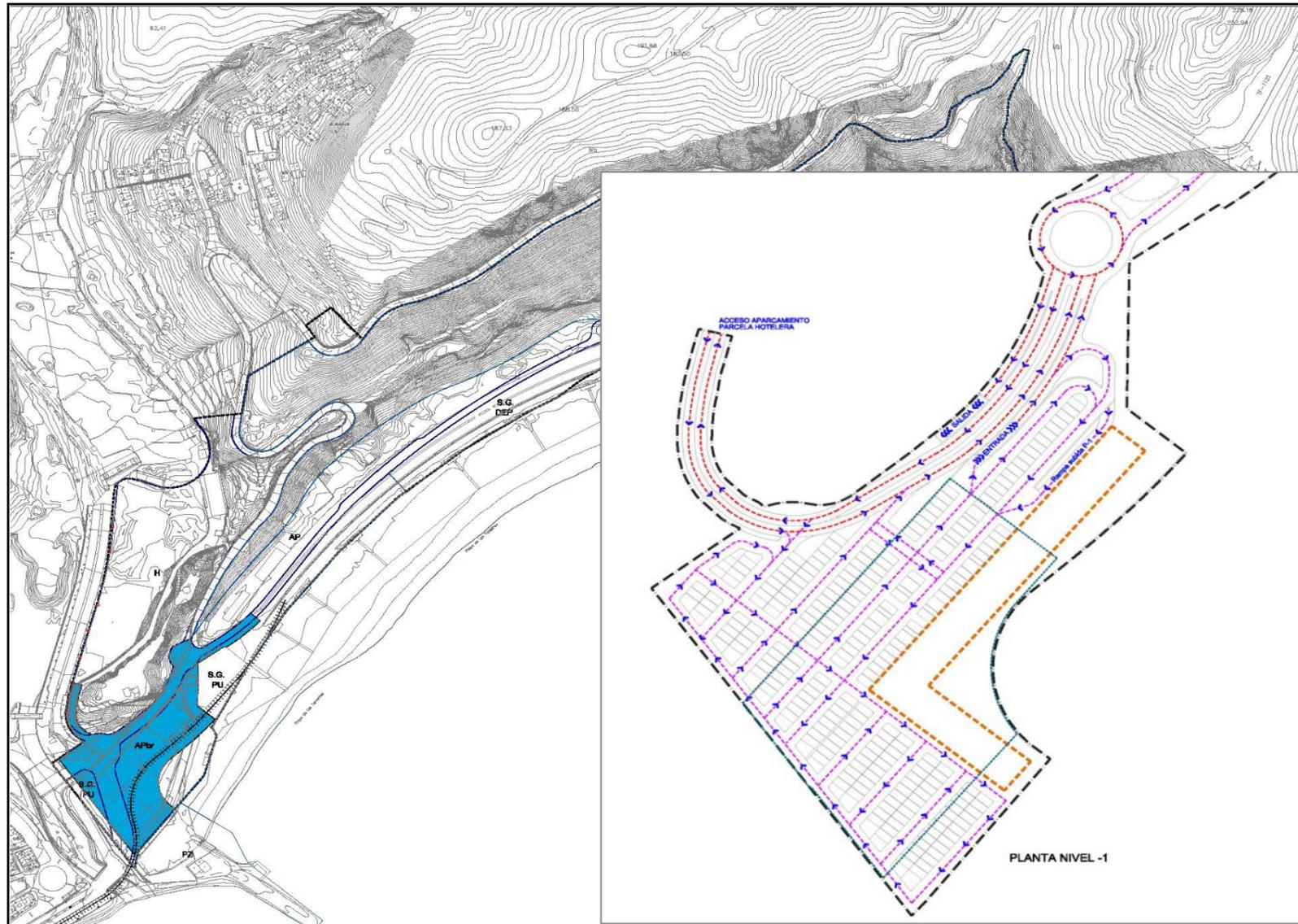
OCUPACIÓN: En la parcela de aparcamientos en superficie únicamente se permitirán edificaciones que ocupen un 1% de la superficie total. Se establecen 40 m²s como ocupación máxima independiente de cada edificación prevista.

ALTURAS: Las edificaciones admisibles tendrán una altura máxima de una planta y 5 metros.

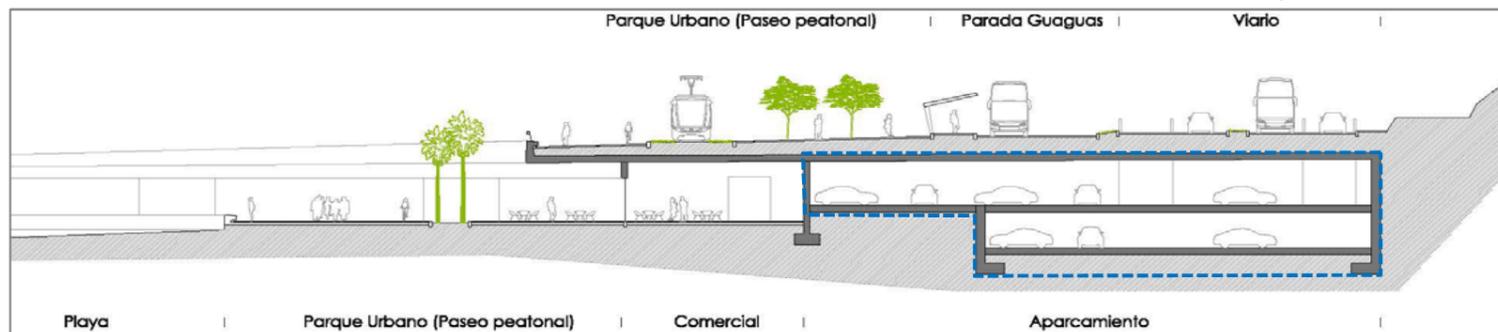
CRITERIOS DE DISEÑO: El proyecto ejecutivo deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- Realizar un tratamiento paisajístico de este espacio, fundamentalmente mediante la introducción de especies vegetales que se adecuen al Parque Urbano colindante.
- Garantizar espacios de sombra mediante árboles de gran porte o estructuras ligeras (pérgolas, toldos, etc).
- Resolver adecuadamente el tratamiento de borde norte de este espacio en su contacto con la ladera existente.
- Independizar claramente el tránsito de vehículos del tránsito peatonal mediante el acotado y la señalización pertinentes de dichos espacios. Igualmente se deberá facilitar y potenciar la accesibilidad peatonal al Parque Urbano y a la playa desde este espacio.
- Contemplar salida y entrada de vehículos de la parcela de aparcamientos, a través del nudo de la vía restringida soporte de playa situado al este, para situaciones de máxima afluencia del aparcamiento.

El uso de aparcamiento en superficie podrá localizarse igualmente, como uso compatible, al norte de la parcela AP, ocupando parte del espacio libre de protección, dada la escasa pendiente de dichos terrenos.



Esquema de circulación



Sección transversal tipo

OBSERVACIONES

Según la ordenación propuesta, se estima una dotación mínima de 390 plazas para automóviles.

APbr_ Aparcamientos bajo rasante Superficie Total (m²s): 15.430

USOS			
Uso Principal:	Infraestructura de Comunicaciones	Uso Específico:	Aparcamientos
		Categoría:	Disuasorio
Usos Compatibles:	Infraestructura de Servicio (las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso), Infraestructuras de comunicación (aquellos que la infraestructura necesite para su correcta funcionalidad).		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)			
Tipología edificatoria:	-		
Ocupación máxima de parcela:	-	Nº máx. plantas:	-
Edificabilidad Máxima:	-	(m ² c/m ² s)	(m ² c)
Retranqueo mínimo:	-		

CONDICIONES PARTICULARES

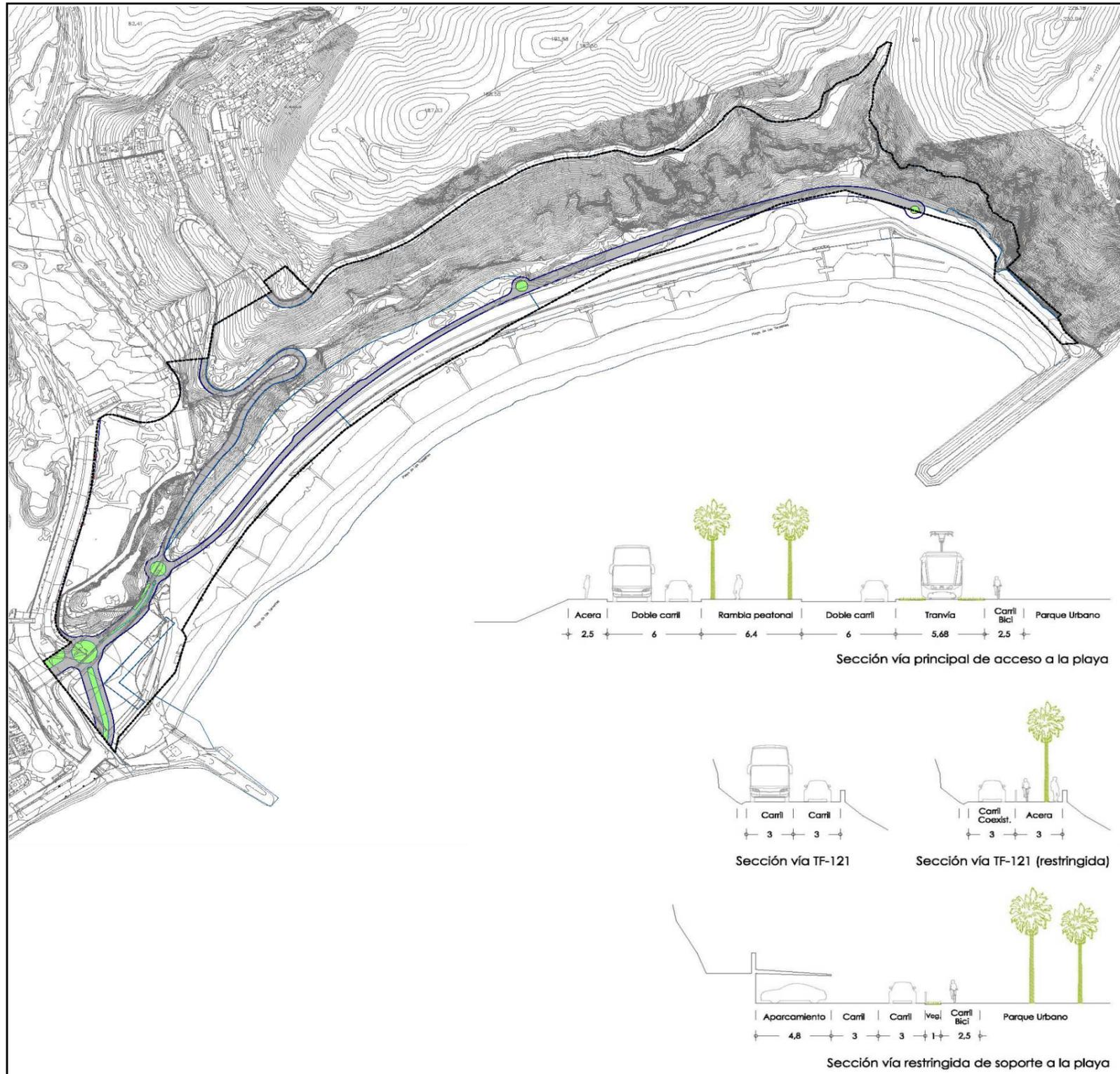
USO: La dotación de aparcamientos bajo rasante prevista se plantea como espacio de estacionamiento temporal de vehículos, como medida disuasoria de utilización de este medio de transporte privado frente al transporte público, en la vía principal que discurre a lo largo de la playa. Quedará ubicado en la cota inferior al Parque Urbano situado en la cabecera de playa, junto al uso comercial bajo rasante previsto en esta zona.

OCUPACIÓN: Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la superficie delimitada.

ALTURAS: La edificación resultante deberá ajustarse al perfil longitudinal expresado en el plano *Red de Aparcamientos (Zonificación y rasantes)*.

CRITERIOS DE DISEÑO: El proyecto ejecutivo deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- Garantizar la comunicación vertical peatonal con el espacio libre público (Parque Urbano) situado en cota superior mediante escaleras, escaleras mecánicas, ascensores y/o rampas.
- Solucionar el acceso de vehículos al aparcamiento principal en superficie (AP) y al aparcamiento bajo rasante generado en la parcela hotelera (H), a través de este espacio.
- Independizar claramente el tránsito de vehículos del tránsito peatonal mediante el acotado y la señalización pertinentes de dichos espacios. Igualmente se deberá facilitar y potenciar la accesibilidad peatonal a la playa y al nuevo paseo de borde litoral propuesto, desde este espacio.
- El mantenimiento del edificio de aparcamientos construido dentro de la superficie delimitada como Aparcamientos bajo rasante (Cabecera de Playa), es compatible con la propuesta efectuada por este Plan Especial.



OBSERVACIONES

Según la ordenación propuesta, se estima una dotación mínima de 175 plazas de aparcamientos con uso restringido, vinculados a la vía de soporte de playa, destinados para el transporte público, transporte de personas con movilidad reducida, suministro de mercancías para usos terciarios (carga y descarga) y a los servicios propios de la playa.

VI_Viario Local Superficie Total (m²s): 20.638

USOS		
Uso Principal:	Infraestructura de Comunicaciones	Uso Específico: Viaria
		Categoría:
Usos Compatibles:	Espacios Libres en la categoría de Áreas libres ajardinadas de protección del viario, Infraestructura de Servicio (las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso), Infraestructuras de comunicación (aquellas que la infraestructura necesite para su correcta funcionalidad).	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Edificación admisible)		
Tipología edificatoria:	-	
Ocupación máxima de parcela:	-	Nº máx. plantas: -
Edificabilidad Máxima:	- (m ² c/m ² s)	- (m ² c)
Retranqueo mínimo:	-	

CONDICIONES PARTICULARES

USO: Atendiendo al carácter de las vías previstas en el ámbito de este Plan Especial resultan las siguientes categorías:

- Vía principal de acceso a la playa. Consiste en la prolongación de la Avenida marítima de San Andrés hasta el nudo propuesto de acceso a las siguientes vías descritas.
- Vía de acceso a Igueste de San Andrés (Carretera TF-121). Consiste en el actual tramo de la carretera TF-121 con dirección al núcleo de Igueste de San Andrés. Con la ejecución del viario de acceso al Suculum y su enlace con la citada carretera TF-121 previstos en el ámbito 1.6.2 Los Valles (SUNCO), quedará garantizado el acceso a Igueste a través de esta variante. Por tanto este tramo de la TF-121 incluido en el Plan Especial pasará a tener un tráfico restringido de vehículos, logrando un carácter peatonal. Servirá de acceso peatonal a la playa desde la parcela hotelera. Hasta que no se ejecute la variante mencionada, este tramo conservará la sección, características y utilidad actuales.
- Vía restringida de soporte a la playa. Parte del nuevo nudo descrito anteriormente y discurre a lo largo de la playa hasta el final de la misma. El tránsito de vehículos quedará restringido a los destinados al transporte público, transporte de personas con movilidad reducida, suministro de mercancías para usos terciarios y a los servicios propios de la playa, todo ello para una mejor integración y compatibilidad con el uso peatonal y de ocio del parque urbano previsto.

