



MODIFICACIÓN MENOR N°1

del vigente Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92
y la Adaptación Básica al Decreto Ley 1/2000 (PGOU-05)

BORRADOR

Abril 2025



AYUNTAMIENTO SANTA CRUZ DE TENERIFE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	2
2.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	4
3.	MARCO LEGAL Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	4
3.1.	MARCO LEGAL DE APLICACIÓN	4
3.2.	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y PROCEDIMIENTO APLICABLE	6
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	7
4.1.	MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE APLICACIÓN GENERAL DEL PGOU-05.....	7
4.2.	INCORPORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA ORDENANZA PROVISIONAL PARA LA ORDENACIÓN DEL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	40
4.3.	MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DESTINADAS A SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	43
4.3.1.	Antecedentes	43
4.3.2.	Propuesta de ordenación.	54
4.4.	MODIFICACIÓN DEL PGOU-05 EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SO.133 DEL ÁREA EL MOLINO (SO-8)	60
4.5.	RESOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS DETECTADAS ENTRE LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y LOS FICHEROS DE ORDENACIÓN DETALLADA, REFERIDAS A LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO	70
4.6.	RECONOCIMIENTO COMO SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS DE AQUELLOS SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADO QUE HAYAN COMPLETADO SU GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.	83
4.7.	CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES	88
5.	JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS	89
	ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A EFECTOS DE IMPLANTACIÓN DE HOTELES DE CIUDAD	92

1. ANTECEDENTES

El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, por lo que, en esencia, las determinaciones urbanísticas que se aplican a día de hoy son las del PGOU-92 y las modificaciones posteriores que se incorporaron a la Adaptación Básica en 2005.

Por otra parte, la adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

A mayor abundamiento, por motivos obvios, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a los instrumentos de ordenación territorial que han entrado en vigor desde 2005 hasta la actualidad y, por supuesto, tampoco a la legislación en materia de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente estatal y autonómica, así como al resto de normas sectoriales con incidencia territorial.

En 2018, ante la amenaza de la anulación del PGO-13 y la entrada en vigor, principalmente, del Texto Refundido de las Leyes de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU) y la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC, en adelante) y sus Reglamentos de desarrollo, se inició la tramitación de la Revisión del Plan General. Sin embargo, por motivos que no es necesario traer a colación, la redacción y tramitación del mismo se ha retrasado y, a fecha del presente, se ha superado la fase de Avance.

Ante esta situación, en los últimos tres años, en los que se ha tenido que volver a aplicar el PGOU-05 se ha detectado diversa problemática, ante la cual se debe responder por parte de la Administración. Entre otros, se han puesto en marcha los procedimientos

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

necesarios para abordar modificaciones de la ordenación de elementos o partes concretas del territorio que, por su interés, no pueden esperar a la aprobación de un nuevo Plan General.

Concretamente, entre las cuestiones que se han ido detectando en los últimos años, se exponen las siguientes:

1. Dificultades en la aplicación de determinaciones concretas de normas urbanísticas de carácter general, por falta de regulación o concreción.
2. Aclarar discrepancias detectadas en determinadas áreas, referidas a la categoría de suelo urbano (consolidado/no consolidado), entre los Planos de Clasificación y Categorización del suelo y los Ficheros de Ordenación del Suelo Urbano.
3. Reconocer como suelos urbanos consolidados aquellos suelos urbanizables y urbanos no consolidados, que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan completado su gestión y hayan sido urbanizados, de conformidad con sus determinaciones.
4. En cuanto al apartado anterior, se ha detectado que, durante la vigencia del PGO-13 de desarrolló la unidad de actuación UA-SO.133 El Molino, en el Área del Suroeste, cuya urbanización fue recibida en 2021, sin embargo, la ordenación sobre la cual se ejecutó la unidad presenta algunos cambios, no sustanciales, sobre la prevista en el vigente PGOU-05, que es necesario abordar tal como se justificará más adelante.
5. Corregir errores materiales detectados en determinados artículos de las Normas Urbanísticas.

Por otra parte, es necesario considerar que, ante la problemática detectada, fueron tramitadas por esta Gerencia de Urbanismo y aprobadas por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife dos ordenanzas provisionales, en virtud de lo previsto en el artículo 154 de la LSENPC:

- Ordenanza Provisional para Adaptar el Régimen de Usos del PGOU-05 a determinadas Circunstancias Sobrevenidas (aprobada definitivamente el 28 de enero de 2022).
- Ordenanza Provisional para la Ordenación del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife (aprobada definitivamente el 27 de mayo de 2022).

Dichas ordenanzas provisionales, cuyo contenido será expuesto en el apartado correspondiente, se encuentran impugnadas ante la jurisdicción contencioso-administrativa, siendo el motivo de impugnación en ambos casos no haber sido sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. En concreto, con respecto a la relativa a la adaptación del régimen de usos, se encuentra suspendida su vigencia de conformidad con el Auto dictado el 18 de enero de 2023 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

No obstante lo anterior, de acuerdo con el apartado 3, del artículo 154 de la LSENPC, *“Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de*

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto.”

Por todo lo expuesto se considera que, sin perjuicio de la continuación de la elaboración y tramitación del nuevo Plan General de Ordenación así como de otras modificaciones que deben realizarse en paralelo, es necesario iniciar un procedimiento de modificación para modificar e incorporar las determinaciones necesarias, a fin de responder en un plazo razonable a la problemática descrita.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En virtud de lo expuesto en el apartado anterior, el objeto de la presente modificación de planeamiento es múltiple y se concreta en los siguientes bloques:

a). Modificar determinados artículos de las Normas Urbanísticas con la siguiente finalidad:

- Solucionar problemas de aplicación e interpretación detectados durante la vigencia del PGOU-05.

- Adaptarse a la legislación urbanística y sectorial vigente, así como regular aspectos no contemplados en la normativa del PGOU-05, tras la anulación del PGO-13.

b). Incorporar la ordenación aprobada mediante la Ordenanza Provisional del Palacio de Deportes (SGPD-1, según el PGOU-05), aprobada en mayo de 2022, así como modificar la calificación otras parcelas que, siendo equipamientos deportivos existentes de carácter municipal o insular, se encuentran erróneamente calificados como parques deportivos o urbanos.

c). Resolver discrepancias detectadas en determinadas áreas, referidas a la categoría de suelo urbano (consolidado/no consolidado), entre los Planos de Clasificación y Categorización del suelo y los Ficheros de Ordenación del Suelo Urbano.

d). Reconocer como suelos urbanos consolidados aquellos suelos urbanizables y urbanos no consolidados que, en ejecución del planeamiento urbanístico, hayan completado su gestión y hayan sido urbanizados, de conformidad con sus determinaciones.

e). Modificar la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación UA-SO.133 del Área El Molino SO-8, a fin de adecuarse a la urbanización efectivamente ejecutada y recibida, en virtud de sus instrumentos de gestión y ejecución.

f). Corregir errores materiales detectados en determinados artículos de las Normas Urbanísticas.

3. MARCO LEGAL Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

3.1. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

El marco normativo vigente aplicable al procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de esta Modificación lo constituyen principalmente las siguientes normas:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (RGEPC).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Subsidiariamente, lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Asimismo, se deberá considerar lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres.
- Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recurso Naturales, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.
- Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de cualquier otra legislación de carácter general o específica vigente.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

3.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y PROCEDIMIENTO APLICABLE

Los artículos 163 a 165 de la LSENPC regulan las causas y el procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación. Así, el artículo 163, relativo a las causas de modificación sustancial, lo siguiente:

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25 % de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.

Sentado esto, el artículo 164 aborda las causas de la modificación menor:

1. Se entiende por modificación menor cualquier **otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior**. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de, modificación sustancial no impiden la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

De conformidad con el objeto de la modificación propuesta, expuesto en el apartado 1.2 de este Borrador, no apreciándose en ninguno de los casos la concurrencia de las causas establecidas en el artículo 163 de la LSENPC para considerarse modificación sustancial, **la presente modificación se tramitará como una Modificación Menor del vigente PGOU-05**, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 165 de la LSENPC y los arts. 106 y siguientes del RPC.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



Por su parte, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 165.3 de la LSENPC, se someterá esta Modificación al **procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada**, acompañando al presente Borrador el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, cuyo contenido se adecúa a lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, así como del Capítulo II del Anexo al RPC.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Tal como se expuso en el apartado 2 de este Borrador, el objeto de la presente Modificación Menor es múltiple. Por ello, a fin de justificar convenientemente la propuesta, se expondrá por bloques:

4.1. MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE APLICACIÓN GENERAL DEL PGOU-05.

Desde la reviviscencia del PGOU-05, en 2020, a raíz de la anulación del PGO-13, se han ido detectando dificultades en la aplicación de algunas de las normas urbanísticas de aplicación general, en la tramitación de los expedientes rutinarios que se tramitan en esta Gerencia (emisión de informes urbanísticos e informes de viabilidad, tramitación de licencias urbanísticas, alineaciones y rasantes, etc.).

En este sentido, se pueden agrupar, con carácter general de la siguiente manera:

- Determinaciones del PGOU-05 que contienen regulación desfasada con respecto a la normativa vigente de aplicación (en su mayoría, casos relacionados con las exigencias técnicas a edificaciones y construcciones o a estándares de superficies relacionadas con determinados usos).
- Determinaciones del PGOU-05 cuyo contenido es competencia de las Ordenanzas de la Edificación.
- Determinaciones del PGOU-05 no adaptadas a instrumentos de ordenación territorial jerárquicamente superior.
- Determinaciones del PGOU-05 cuya redacción genera problemas interpretativos, por su ambigüedad o falta de concreción.
- Determinaciones del PGOU-05 desfasadas en relación con la necesaria flexibilización para la implantación de dotaciones públicas.

A los efectos de una mejor comprensión, se expone a modo de cuadro, el artículo sobre el que se detecta el problema y la justificación de la necesidad de su modificación.

Además, se utiliza un código de colores: rojo para señalar lo modificado del artículo, azul para indicar lo que es nueva redacción y negro para lo que se mantiene.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU-05				
Ref.	Artículo de la Normativa Urbanística	Redacción del artículo vigente	Justificación de la procedencia de la modificación	Propuesta de redacción
1	Artículo 3.3.5 Destino provisional de los terrenos. CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO. TÍTULO TERCERO. DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.	1. Conforme establece el artº 61 del DL-1/2000, en el suelo rústico de protección del entorno de los núcleos de población, suelo dotacional en asentamientos rurales, en el suelo rústico de protección territorial, en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable sectorizado sin planeamiento aprobado, podrá autorizarse la implantación de usos y obras de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Los usos de carácter público permitidos son los que se indican a continuación, sin perjuicio de los que están expresamente prohibidos por la legislación sectorial, y conforme se señala en el referido artículo: a) De descanso y estancia de personas b) De recreo para la infancia. c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable. 2. Queda expresamente prohibido cualquier uso residencial. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el suelo a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior. 3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del terreno, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar. 4. La dedicación del terreno a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa cuando resultase aplicable. 5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. 6. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la prestación de garantía por el importe mínimo de los costes de demolición. 7. En suelo urbano consolidado se autoriza el uso provisional de solares siempre que esté dentro de los permitidos por la Normativa para los mismos, excluyendo en cualquier caso los usos residenciales. 8. El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno, sin indemnización, a requerimiento de órgano urbanístico actuante.	Los usos y obras provisionales se encuentran regulados en el art. 32 de la LSENPC, así como en el art. 25 del RPC, en los cuales se determinan los requisitos y limitaciones que deben cumplir. Por su parte, en las Ordenanzas Municipales de la Edificación de este municipio, se establecen determinados requisitos específicos que deben ser aplicados a la hora de verificar si un uso u obra puede ser autorizado como provisional. Por tanto, en la medida que son la propia Ley y el Reglamento los que los regulan, se modifica este artículo para remitir a la legislación urbanística vigente, eliminar repeticiones innecesarias y remitiendo, a su vez, a lo dispuesto en las ordenanzas municipales de edificación, en lo que éstas dispongan sobre estos usos y obras.	Los usos y obras provisionales no previstos en el planeamiento se registrarán por lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y los reglamentos que la desarrollan, o en su caso, en la legislación urbanística que la sustituya, así como con lo dispuesto en la ordenanza municipal de edificación.



2	Artículo 7.4.4 Cambios de uso en suelo urbano consolidado. CAPÍTULO 4. SUELO URBANO CONSOLIDADO. TÍTULO SÉPTIMO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones: a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria. b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. c) No producir perjuicios a terceros. d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables. 2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior. 3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.	Se matiza la redacción de este artículo, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos. La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implica el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica que se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa (cuya redacción es la misma que la del PGOU-92) prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos. En el PGOU-92 únicamente contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos. Para el resto del suelo urbano, por tanto, no reglan las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Dicho plano de usos pormenorizados asignó a todas aquellas parcelas que no tenían un uso específico, el uso característico de área. Así, al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios. Por tanto, se propone modificar la redacción del artículo 7.4.4 para adaptar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4. Por otra parte, y a fin de adecuar la norma al vigente Plan Territorial Especial de Ordenación Urbanística de Tenerife, se modifica el apartado 2 concretando que el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) solo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin (como se verá más adelante). La modificación de este artículo, en el sentido expuesto, no incluída en la Ordenanza Provisional para Adaptar el Régimen de Usos del PGOU-05 a determinadas Circunstancias Sobrevenidas (aprobada definitivamente el 28 de enero de 2022).	1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones: a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria. b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. c) No producir perjuicios a terceros. d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables. En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular. En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atenderán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles). 2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) solo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin. En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior. 3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.
---	---	--	---	--



3	Artículo 8.1.2. Aplicación. CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación. 2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su sector y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación. 3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en la Normativa Municipal, el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.	Se modifica la redacción de este artículo para matizar expresamente que las condiciones de implantación de los usos y las actividades deberán cumplir con lo establecido en las ordenanzas municipales de edificación.	1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, las condiciones de implantación establecidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación. 2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su sector y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación. 3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en la Normativa Municipal, el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.
4	Artículo 8.2.4 Programa de vivienda. CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización regirán las siguientes condiciones mínimas: Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados. Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1,80 metros y diez (10) metros cuadrados para los de dos, con lado mínimo de 2,50 metros; doce (12) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, dieciséis (16) metros cuadrados para las de dos, y dieciocho (18) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, ó siete (7) metros cuadrados si incluye lavadero; tres (3) metros cuadrados para aseos y 1,2 metros cuadrados para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,80 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, ó veinte (20) en viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.	Las condiciones mínimas de la vivienda recogidas en este artículo son anteriores al vigente Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas de las viviendas. Se considera necesario modificar este artículo y remitir las condiciones mínimas de la vivienda al cumplimiento de la normativa sectorial que se encuentre vigente en cada momento, a fin de evitar contradicciones.	Las condiciones mínimas de la vivienda se regirán por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas o, en su caso, norma que lo sustituya, siendo de aplicación la Ordenanza Municipal de Edificación en todo aquello no regulado por la citada norma.
5	Artículo 8.2.6. Dotación de aparcamiento.	Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:	Con carácter general se propone modificar los artículos de esta Normativa Urbanística relativos a la dotación de aparcamientos, asociados a los distintos usos, para adecuarla a las necesidades actuales.	Para el Uso Residencial la dotación de aparcamientos queda regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".



	CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación. b) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma. c) Que sea de aplicación lo previsto en las Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización.	A fin de clarificar su regulación, se propone la inserción de un nuevo capítulo, dentro del título X de la Normativa referido a las Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos' en el que se incluirá un nuevo artículo que regulará con carácter general lo relativo a la dotación de aparcamientos, en edificios de obra nueva o reestructuración total. De esta manera se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles dispensas según determinadas circunstancias.	
6	Artículo 8.3.7. Dotación de aparcamiento. CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	En las condiciones del artículo 8.2.6. de esta Normativa, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.	Con carácter general se propone modificar los artículos de esta Normativa Urbanística relativos a la dotación de aparcamientos, asociados a los distintos usos, para adecuarla a las necesidades actuales. A fin de clarificar su regulación, se propone la inserción de un nuevo capítulo, dentro del título X de la Normativa referido a las Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos' en el que se incluirá un nuevo artículo que regulará con carácter general lo relativo a la dotación de aparcamientos, en edificios de obra nueva o reestructuración total. De esta manera se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles dispensas según determinadas circunstancias.	Para el Uso Industrial la dotación de aparcamientos queda regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".
7	Artículo 8.3.8. Ordenación de la carga y la descarga. CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro. 2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.	Teniendo en cuenta que la regulación de la Carga y Descarga se vincula con contenido propio de la Ordenanza Municipal de Edificación, se propone modificar el contenido de este artículo para hacer una remisión a dicha Ordenanza.	Para el Uso Industrial la Ordenación de la carga y descarga quedará regulada según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación.
8	Artículo 8.4.1.	1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de	Uno de los problemas frecuentes que se presenta en la tramitación de expedientes es la conciliación del régimen de	1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de comercio en sus distintas formas, información,

	comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. 2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases: B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías: 1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores. 2) Pequeño comercio: superficie de venta hasta doscientos (200) metros cuadrados. 3) Comercio medio: superficie de venta de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. 4) Agrupación comercial: superficie de venta de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, aplicándose cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. 5) Grandes superficies comerciales: superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, en los términos previstos en la legislación sectorial de aplicación. C) (...) D) (...).	usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resulta de aplicación en materia de usos. En este sentido, hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y Reguladora de la Licencia Comercial (TROACLCL) establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05. Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m² de superficie útil de venta, mientras que el TROACLCL considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m², exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Por todo ello, se modifica el apartado 2.B, adecuando el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que superen las dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial. Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos de venta. La modificación de este artículo, en el sentido expuesto, fue incluida en la Ordenanza Provisional para Adaptar el Régimen de Usos del PGOU-05 a determinadas Circunstancias Sobrevenidas (aprobada definitivamente el 28 de enero de 2022).	administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. 2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases: B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías: 1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores. 2) Pequeño comercio: superficie de venta hasta doscientos (200) metros cuadrados. 3) Comercio medio: superficie de venta de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. 4) Agrupación comercial: superficie de venta de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, aplicándose cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. 5) Grandes superficies comerciales: superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, en los términos previstos en la legislación sectorial de aplicación. C) (...) D) (...).
Definición y clases. CAPÍTULO 4. USO TERCARIO. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	1. En las condiciones del artículo 8.2.6, de esta Normativa, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías tercera y cuarta definidas en el artículo 8.4.1 de esta Normativa, Apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados. 2. Para los comercios de la categoría quinta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria o por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destinen a comercio alimentario.	Con carácter general se propone modificar los artículos de esta Normativa Urbanística relativos a la dotación de aparcamientos, asociados a los distintos usos, para adecuarla a las necesidades actuales. A fin de clarificar su regulación, se propone la inserción de un nuevo capítulo, dentro del título X de la Normativa referido a las Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos, en el que se incluirá un nuevo artículo que regulará con carácter general lo relativo a la dotación de aparcamientos, en edificios de obra nueva o reestructuración total.	Para el Uso Terciario, Comercio, la dotación de aparcamientos queda regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".



	TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.		De esta manera se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles dispensas según determinadas circunstancias.	
10	Artículo 8.4.10. Ordenación de la carga y la descarga. Dimensiones del comercio. CAPÍTULO 4: USO Terciario. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO	Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.	Teniendo en cuenta que la regulación de la Carga y Descarga se vincula con contenido propio de la Ordenanza Municipal de Edificación, se propone modificar el contenido de este artículo para hacer una remisión a dicha Ordenanza.	Para el Uso Terciario, Comercio, la Ordenación de la carga y descarga quedará regulada en lo dispuesto en las Ordenanza Municipal de Edificación.
11	Artículo 8.4.17. Aparcamientos. Condiciones de las Oficinas. CAPÍTULO 4: USO Terciario. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO	En las condiciones del artículo 8.2.6. de estas Normas, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.	Con carácter general se propone modificar los artículos de esta Normativa Urbanística relativos a la dotación de aparcamientos, asociados a los distintos usos, para adecuarla a las necesidades actuales. A fin de clarificar su regulación, se propone la inserción de un nuevo capítulo, dentro del título X de la Normativa referido a las Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos" en el que se incluirá un nuevo artículo que regulará con carácter general lo relativo a la dotación de aparcamientos, en edificios de obra nueva o reestructuración total. De esta manera se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles dispensas según determinadas circunstancias.	Para el Uso Terciario, Oficinas, la dotación de aparcamientos queda regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".
12	Artículo 8.4.19.	Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y las del R.D. 2816/1982, sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades	Se añade un nuevo apartado a este artículo de la Normativa Urbanística para hacer una remisión al Nuevo Título que regulará la dotación de aparcamientos para este y otros usos. De esta manera, se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles	Artículo 8.4.19. Condiciones de aplicación. Dotación de aparcamientos. 1. Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y las



	Condiciones de aplicación. Condiciones de las Salas De Reunión. CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.	dispensas según determinadas circunstancias. Se modifica el título del artículo, que pasa a denominarse "artículo 8.4.19. Condiciones de aplicación. Dotación de aparcamientos".	del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor. 2. Para el Uso Terciario, Salas de Reunión, la dotación de aparcamientos queda regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".
13	Artículo 8.5.2 Aparcamiento. CAPÍTULO 5. USO TURÍSTICO. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	En las condiciones del artículo 8.2.6 se dispondrá –como mínimo- una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) plazas alojativas si resultase número mayor.	Se añade este artículo a la Normativa Urbanística para hacer una remisión al Nuevo Título que regulará la dotación de aparcamientos para el Uso Turístico, entre otros. De esta manera se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles dispensas según determinadas circunstancias.	Para el Uso Turístico, la dotación de aparcamientos queda regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".
14	Artículo 8.5.3 Áreas de Centralidad CAPÍTULO 6. USO TURÍSTICO. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO NUEVO		Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática por la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resulten de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas. El PGOU-05 no se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, señala en su art. 3.2.2.a) que, en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de "Hotel Ciudad". Hay que señalar que, el PTEOTT no establece unos requisitos concretos que deban cumplir dichas áreas de centralidad, sólo se indica que han de ser delimitadas por el planeamiento y	A los efectos de aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotelero Urbano/Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, las siguientes: a) Área de Centralidad "Centro Histórico", incluyendo las siguientes áreas del PGOU-05: - CH-3 General Mola. - CH-4 Salamanca. - CH-6 Asunción. - CH-7 Duggi 1. - CH-8 Duggi 2. - CH-9 Anselmo Benítez. - CH-10 Álvarez de Lugo.

		han de estar vinculadas a la capacidad de negocio existente o prevista. Así en el Anexo 1 a este Borrador se incorpora la Justificación de la delimitación de las áreas de centralidad a los efectos pretendidos, en base al análisis de datos de oferta de alojamiento turístico hotelero, el perfil del turista, los datos relativos al turismo de cruceros y a los recursos turísticos presentes en el municipio, entre otros. Por tanto, se propone la introducción de este nuevo artículo donde se establecen las áreas de centralidad, en base a un análisis elaborado de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio, que se incorpora como Anexo al presente documento. El contenido de este artículo fue recogido en la Ordenanza Provisional para Adaptar el Régimen de Usos del PGOU-05 a determinadas Circunstancias Sobrevenidas (aprobada definitivamente el 28 de enero de 2022).	- CH-11 Colinas Bajas. - CH-12 Los Hoteles. - CH-13 Pino de Oro. - CH-14 Rambla – Méndez Núñez. - CH-15 Mencey. - CH-16 Ramblas. - CH-17 Anchaeta. - CH-18 Salesianos. - CH-19 Ángel Guimerá. - CH-20 Constructora. - CH-21 Teobaldo Power. - CH-22 Parque Recreativo. - CH-23 Toscal – Santiago. - CH-24 Toscal – San Francisco. - CH-25 La Muralla. - CH-26 El Cabo. - CH-27 Fachada Marítima. - CH-28 La Concepción. - CH-29 Centro Comercial. - CH-30 Cuadrilátero. b) Área de Centralidad "La Salle", incluyendo las siguientes áreas del PGOU-05: - LS-2 El Greco. - LS-3 El Chapatal. - LS-4 Tomé Cano. - LS-5 La Salle. - LS-6 Rascacielos. - LS-7 Los Llanos. - LS-8 Ensanche Sur. c) Área de Centralidad "Las Colinas", incluyendo las siguientes áreas del PGOU-05: - LC-2 Residencial Anaga. d) Área de Centralidad "Litoral Anaga", incluyendo las
--	--	--	--

				siguientes áreas del PGOU-05: - LA-5.1 Núcleo Primitivo. - LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A". Art. 8.6.7. Condiciones especiales de implantación de las dotaciones públicas. 1. En aquellas parcelas que se vayan a destinar a dotaciones públicas, entendiendo como tales las categorías comprensivas de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, según se definen en la legislación urbanística vigente, se permitirá adoptar una tipología libre en cuanto a ocupación máxima, altura máxima, edificabilidad y separaciones a linderos y retranqueos, siendo obligatorio en dicho supuesto la tramitación de un Estudio de Detalle. 2. En todo caso, no será preciso tramitar Estudio de Detalle: a) Cuando la edificación a desarrollar cumpla con los parámetros predeterminados por el planeamiento de aplicación. b) En dotaciones ya existentes, salvo que se incremente la altura máxima permitida por el planeamiento o se ocupen con edificabilidad los retranqueos establecidos.
15	Artículo 8.6.7 Condiciones especiales de implantación del equipamiento. CAPÍTULO 6: USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO.	1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran impropio la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse a su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima mediante la aprobación de Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.	Teniendo en cuenta las nuevas demandas para los edificios de carácter dotacional, se entiende necesario modificar este artículo a fin de flexibilizar los parámetros urbanísticos en aquellas parcelas en las que se vayan a implantar. Hay que recordar que las dotaciones, dada su afectación al uso y servicio público, no tienen aprovechamiento urbanístico y deben contar con un régimen capaz de adaptarse a las necesidades del uso concreto en el momento de su implantación y, por tanto, una tipología libre en cuanto a parámetros de altura, ocupación, edificabilidad y posición dentro de la parcela. No obstante, teniendo en cuenta que, en muchos casos, pueden constituir edificaciones de volumen considerable, a los efectos de garantizar su integración con el entorno, se propone que se tramita previamente un Estudio de Detalle, salvo en las edificaciones ya existentes en cuyo caso solo será preceptivo tramitar un Estudio de Detalle cuando las actuaciones que pretendan realizarse impliquen un incremento en la altura máxima y/o pretendan ocuparse con edificabilidad los retranqueos. Por otro lado, se modifica el título del artículo, aclarando de esta forma que estas condiciones especiales de implantación se autorizarán en dotaciones públicas.	

16	Artículo 8.6.17 Aparcamientos. Condiciones Particulares. CAPÍTULO 8. USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO		Con carácter general se propone modificar los artículos de esta Normativa Urbanística relativos a la dotación de aparcamientos, asociados a los distintos usos, para adecuarla a las necesidades actuales. A fin de clarificar su regulación, se propone la inserción de un nuevo capítulo, dentro del título X de la Normativa referido a las Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos" en el que se incluirá un nuevo artículo que regulará con carácter general lo relativo a la dotación de aparcamientos, en edificios de obra nueva o reestructuración total. De esta manera se puntualiza y precisa esta dotación teniendo en cuenta el uso, la edificación y las posibles dispensas según determinadas circunstancias.	Para el Uso Equipamiento Comunitario, la dotación de aparcamientos quedará regulada en el Título Décimo, Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de Aparcamientos".
17	Artículo 8.7.7 Definición y Clases. Aparcamientos públicos. CAPÍTULO 7. USOS DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO	1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos. 2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.	Se añade al apartado 2 de este artículo la remisión a las Ordenanzas de la Edificación (Título 8 Capítulo 4) para precisar las condiciones de los aparcamientos de utilización pública.	1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos. 2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie y de acuerdo con las Condiciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación para los Aparcamientos de utilización Pública.
18	Artículo 8.7.9 Accesos. Aparcamientos públicos. CAPÍTULO 7. USOS DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES.	1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc. 2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.	Habida cuenta de que el contenido de los apartados 2 y siguientes de este artículo es propio de las ordenanzas de edificación, se propone la eliminación de los mismos, sustituyéndolos por la remisión a las Ordenanzas de la Edificación (Título 8 Capítulo 4) donde se determinan las condiciones de acceso de aparcamientos de utilización pública adaptadas a las exigencias actuales.	1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc. 2. El resto de las condiciones para los accesos se desarrollarán de acuerdo con Condiciones de Acceso establecidas en las Ordenanzas de Edificación para los Aparcamientos de utilización Pública.



TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO	3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo. 4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de cien (100) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados. 5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de acceso para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones. 6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros. 7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curva y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.	
---	---	--



19	Artículo 8.8.6. Jardines CAPÍTULO 8. USOS DOTACIONAL PARA LOS ESPACIOS PÚBLICOS. TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE USO	1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. 2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera reglado y no se autoriza ninguna edificación.	Las plazas públicas son espacios libres destinados principalmente al disfrute de la población, por ello, se ha considerado oportuno admitir determinadas construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos. Se modifica el título del artículo, que pasa a denominarse "artículo 8.8.6. Jardines y plazas" y se añade un punto 3 donde se autorizan las citadas construcciones.	Artículo 8.8.6. Jardines y plazas. 1. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. 2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera reglado. 3. Únicamente podrá disponerse edificación destinada a dotaciones y equipamientos públicos, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el diez (10) por ciento de la superficie del espacio libre correspondiente y sin rebasar la altura máxima de cinco (5) metros, equivalente a una sola planta.
20	Artículo 9.1.1 Definición, ámbito y uso característico CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	Se incluyen en estas zonas las áreas de suelo urbano que han culminado su proceso de edificación y son recogidas como unidades completas en el Plan. Coinciden normalmente con conjuntos residenciales o barriadas de promoción unitaria, según su delimitación en las fichas de los correspondientes sectores. Su uso característico es el Residencial.	Tal como indica su denominación la zona tipológica denominada "mantenimiento de la edificación" alude a la tipología edificatoria asignada aquellas parcelas en las que, por la dificultad de asignarles cualquier otra de las tipologías previstas en el PGOU-05, se opta por reconocer los parámetros de la edificación existente, normalmente de uso residencial. En este sentido, la imprecisión de este artículo y siguientes genera problemas de interpretación a la hora de autorizar actuaciones en estas edificaciones, por lo que se entiende conveniente mejorar su redacción y ampliar las determinaciones según las cuales puede actuarse en aquellas.	Se incluyen en estas zonas las áreas de suelo urbano que han culminado su proceso urbanístico y edificatorio, cuyas condiciones urbanísticas no son equiparables a ninguna de las zonas de edificaciones establecidas en este Plan General y cuyo desarrollo edificatorio sólo admitirá el mantenimiento y/o la sustitución de la edificación. Coinciden normalmente con conjuntos residenciales o barriadas de promoción unitaria, según su delimitación en las fichas de los correspondientes sectores. Su uso característico es el Residencial.

21	Artículo 9.1.2 Obras admisibles CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adaptación a los módulos y criterios actuales de las viviendas Pública. 2. Para la ejecución de las obras contempladas en el apartado anterior y que impliquen aumento de volumen o de aspecto exterior de las edificaciones será necesaria la previa aprobación de un estudio unitario referido al conjunto de viviendas que se encuentren en situación equivalente.	En coherencia con la modificación propuesta del artículo 9.1.1 anterior, se propone modificar la redacción de este 9.1.2 dedicado a las obras admisibles en parcelas con esta tipología. En este sentido, por un lado, teniendo en cuenta que el artículo parece referirse únicamente a edificios de vivienda, se reconoce la posibilidad de que el mismo régimen sea aplicado a parcelas con esta tipología cuya calificación pormenorizada en el Plan sea distinta al residencial. Asimismo, se aclara, ante la falta de regulación vigente, que también es admisible la sustitución de la edificación en los términos que se regularán en un nuevo artículo 9.1.5 que se crea al efecto.	1. Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adaptación a los módulos y criterios actuales de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo implicar aumento de volumen. Asimismo, se admitirán todo tipo de obras para la renovación y/o rehabilitación de edificaciones situadas en parcelas calificadas con cualquier otro uso pormenorizado establecido en este Plan General, sin que puedan conllevar en estos casos aumento de volumen, salvo lo previsto en el artículo 9.1.3 para las dotaciones. 2. Para la ejecución de las obras contempladas en el apartado anterior y que impliquen aumento de volumen o de aspecto exterior de las edificaciones será necesaria la previa aprobación de un estudio unitario referido al conjunto de viviendas que se encuentren en situación equivalente. 3. Se admitirá la sustitución de la edificación en los términos establecidos en el artículo 9.1.5.	1. La sustitución de la edificación pueda tener lugar: a) Por catastrofe, que provoque el derribo total o parcial de la edificación. b) Por ruina técnica. c) Por voluntad del interesado. 2. En el caso de que se mantengan exactamente los mismos parámetros que se establecieron en la licencia originaria, la sustitución se autorizará mediante licencia de edificación, para lo cual, además de la documentación legalmente exigible, será preciso aportar el estudio específico previsto en la letra a) del apartado 4. del presente artículo, en los aspectos que sean de aplicación. 3. Cuando se prevean reajustes de alineaciones, rasantes o volúmenes será precisa la aprobación previa de un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, que deberá tener el siguiente contenido mínimo: a) Estudio específico de las condiciones urbanísticas de la manzana, y en particular, de la parcela, con inclusión de los siguientes datos: • Escritura de la propiedad o título acreditativo de la parcela. • Superficie y linderos de la parcela. • Usos: en edificación (sobre y bajo rasante) y en zona no ocupada por la edificación.
22	Artículo 9.1.5 Condiciones de sustitución de la edificación (NUEVO) CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	En coherencia con la propuesta de modificación operada en el artículo 9.1.2 que recoge expresamente la posibilidad de sustituir la edificación existente, se propone la incorporación de este nuevo artículo que pretende regular las determinaciones para dicha sustitución, definiendo las circunstancias que pueden conllevar la sustitución: por catastrofe, ruina técnica o voluntad de la persona interesada. Por su parte, se distinguen dos situaciones: 1. Cuando la edificación nueva resultante de la sustitución, mantenga los mismos parámetros que se establecieron en la licencia originaria, la sustitución se autorizará directamente mediante licencia, para lo cual será preciso presentar un estudio específico de la parcela. 2. Cuando la edificación nueva resultante de la sustitución pretenda reajustar alineaciones, rasantes o volúmenes, será precisa la tramitación previa de un Estudio de Detalle, del cual se regula el contenido mínimo, a fin de garantizar la integración de la nueva edificación en el entorno. Por último, se regula quién debe redactar el Estudio de Detalle en función de las circunstancias a las que se deba la sustitución, asumiendo dicha responsabilidad la Administración en aquellos casos en que se haya producido una catastrofe.	En coherencia con la modificación propuesta del artículo 9.1.1 anterior, se propone modificar la redacción de este 9.1.2 dedicado a las obras admisibles en parcelas con esta tipología. En este sentido, por un lado, teniendo en cuenta que el artículo parece referirse únicamente a edificios de vivienda, se reconoce la posibilidad de que el mismo régimen sea aplicado a parcelas con esta tipología cuya calificación pormenorizada en el Plan sea distinta al residencial. Asimismo, se aclara, ante la falta de regulación vigente, que también es admisible la sustitución de la edificación en los términos que se regularán en un nuevo artículo 9.1.5 que se crea al efecto.	1. Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adaptación a los módulos y criterios actuales de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo implicar aumento de volumen. Asimismo, se admitirán todo tipo de obras para la renovación y/o rehabilitación de edificaciones situadas en parcelas calificadas con cualquier otro uso pormenorizado establecido en este Plan General, sin que puedan conllevar en estos casos aumento de volumen, salvo lo previsto en el artículo 9.1.3 para las dotaciones. 2. Para la ejecución de las obras contempladas en el apartado anterior y que impliquen aumento de volumen o de aspecto exterior de las edificaciones será necesaria la previa aprobación de un estudio unitario referido al conjunto de viviendas que se encuentren en situación equivalente. 3. Se admitirá la sustitución de la edificación en los términos establecidos en el artículo 9.1.5.	1. La sustitución de la edificación pueda tener lugar: a) Por catastrofe, que provoque el derribo total o parcial de la edificación. b) Por ruina técnica. c) Por voluntad del interesado. 2. En el caso de que se mantengan exactamente los mismos parámetros que se establecieron en la licencia originaria, la sustitución se autorizará mediante licencia de edificación, para lo cual, además de la documentación legalmente exigible, será preciso aportar el estudio específico previsto en la letra a) del apartado 4. del presente artículo, en los aspectos que sean de aplicación. 3. Cuando se prevean reajustes de alineaciones, rasantes o volúmenes será precisa la aprobación previa de un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, que deberá tener el siguiente contenido mínimo: a) Estudio específico de las condiciones urbanísticas de la manzana, y en particular, de la parcela, con inclusión de los siguientes datos: • Escritura de la propiedad o título acreditativo de la parcela. • Superficie y linderos de la parcela. • Usos: en edificación (sobre y bajo rasante) y en zona no ocupada por la edificación.



				• Edificabilidad máxima de la parcela asignada por el planeamiento anterior del que provenga o por la licencia que autorizó su edificación. • Superficie ocupada por la edificación sobre y bajo rasante. • Retranqueos mínimos a viales y a linderos. • Altura en número de pisos de la edificación medidos sobre la cota de suelo de la parcela. • Edificabilidad por usos. • Disposición de bloques en la parcela y su separación, en su caso. • Síntesis. Estudio volumétrico. b) Parámetros urbanísticos vinculantes a aplicar a la nueva edificación sustituida. De los parámetros fijados en el Estudio de Detalle específico de la letra anterior, la parcela tendrá la obligación de ajustarse a los siguientes: • Superficie y linderos de la parcela. • Adscripción a una zona de edificación Cerrada o Abierta. • Edificabilidad máxima. • Altura máxima. • Parcela mínima, que será la parcela definida en el estudio específico. c) El resto de la documentación exigible por la legislación urbanística vigente. 4. El Estudio de Detalle previsto en el apartado anterior se redactará: a) Por el órgano municipal competente, con base en los datos sobre la edificación derruida que sean acreditadas de forma fehaciente o que obre en organismos oficiales, cuando la sustitución de la edificación se deba a una catástrofe. b) Por la persona interesada, con carácter previo a la demolición del inmueble, cuando la sustitución de la edificación se deba a una declaración de ruina técnica. Subsidiariamente, en caso de desistimiento del interesado o inactividad de éste por plazo superior a tres meses desde la declaración de ruina, se redactará el Estudio de Detalle por el órgano municipal competente, con cargo a la persona interesada. c) Por la persona interesada, con carácter previo a la demolición del inmueble, cuando se deba a una decisión voluntaria de aquélla.
--	--	--	--	---



23	Artículo 9.2.2 Parcela mínima CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. En suelo urbano y urbanizable, a los efectos de la ejecución de Obras de Nueva Edificación, Restauración, Consolidación, Acondicionamiento, Reestructuración y Obras exteriores, según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, las parcelas en que el Plan General establece la tipología de Edificación cerrada, salvo aquellas en que se sitúan edificaciones incluidas en el catálogo de protección de patrimonio arquitectónico y monumental, deberán poseer las siguientes condiciones dimensionales mínimas: a) Cuando la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma (incluso garaje), se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el artículo 8.2.4 de esta Normativa. En cualquier caso, debe poder inscribirse en ella un círculo de cuatro (4) metros y cumplir las determinaciones referidas a frente mínimo de vivienda que se fija en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. b) Cuando la edificación haya de destinarse a viviendas colectivas, regirán los siguientes mínimos: •Frente mínimo: Seis metros. •Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados. •Deberá poder inscribirse en él un círculo de diámetro de cuatro (4) metros como mínimo. c) Las parcelas inferiores a la señalada como mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con los colindantes, salvo que las parcelas con que colinden en todo su contorno estén construidas conforme al Plan hasta dos tercios (2/3) de la edificabilidad máxima autorizada por el mismo. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante. d) El resto de parcelas que no reúnan todas las condiciones fijadas para la mínima, sólo podrán edificarse previa reparcelación con alguna de las colindantes de forma que adquirieran los mínimos exigibles según los apartados anteriores. 2. A efectos del desarrollo de Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones según su definición en los artículos 2.3.13. y 2.3.14. respectivamente, de las presentes Normas, o de Normalización de Fincas según se regula en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias (D-183/2004) y segregaciones en general en áreas de Edificación Cerrada, las parcelas habrán de sujetarse a las siguientes condiciones dimensionales: •Superficie Mínima: Cien (100) metros cuadrados. •Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos con que necesariamente ha de colindar: Seis (6) metros. 3. En asentamiento rurales, en zonas de edificación cerrada las parcelas deberán poseer las siguientes dimensiones mínimas: •La superficie mínima de la parcela será de cuarenta (40) metros cuadrados. •El frente mínimo hacia la Red Vial Básica o Adicional será de cuatro (4) metros.	Se propone la modificación de este artículo por las siguientes razones: a) Por un lado, el apartado 1 condiciona la posibilidad de edificar aquellas parcelas con dimensiones inferiores a la mínima, siempre que sus colindantes estuvieran edificados conforme al Plan hasta los 2/3 de la edificabilidad. La aplicación de este apartado ha creado cierta confusión en cuanto a qué está edificado conforme al planeamiento y además, no contempla la casuística de las edificaciones en situación legal de consolidación o la situación de fuera de ordenación. Para simplificar la regulación, se propone exceptuar del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima a aquellas parcelas que no colinden con parcelas vacantes, y por tanto, no puedan reparcelarse con ninguna otra que le permita adquirir las citadas condiciones mínimas. b) En segundo lugar, en este artículo solo se regulaba la parcela mínima para uso residencial, viviendas unifamiliares y colectivas, sin que se regularan aquellos casos en los que la edificación a desarrollar sea destinada a otros usos permisibles. Así, se propone especificar la posibilidad de desarrollar una edificación cuyos usos permisibles, sin limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela, siempre y se cumpla con la normativa sectorial. c) Por otro lado, se ha detectado en algunas urbanizaciones que las parcelas resultantes de los correspondientes procesos reparcelatorios legalmente aprobados no cumplen con la parcela mínima determinada con carácter general; en la medida en que dicha parcelación es completamente legítima, se propone añadir un nuevo apartado, en el que se especifique que en dichos ámbitos la parcela mínima será la resultante de la reparcelación correspondiente. d) Por último, se considera necesario actualizar las referencias a la legislación urbanística vigente.	1. A los efectos de obras de edificación e instalaciones según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación vigentes, las parcelas en que el Plan General establece la tipología de Edificación cerrada, salvo aquellas en que se sitúan edificaciones incluidas en el catálogo de protección de patrimonio arquitectónico y monumental y las resultantes de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y derivados de la gestión de suelos, deberán poseer las siguientes condiciones dimensionales mínimas: a) Cuando la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma (incluso garaje), se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el artículo 8.2.4 de esta Normativa. En cualquier caso, debe poder inscribirse en ella un círculo de cuatro (4) metros de diámetro, poseer un frente mínimo de cuatro (4) metros y cumplir las determinaciones referidas a frente mínimo de vivienda que se fija en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. b) Cuando la edificación haya de destinarse a viviendas colectivas, servicios de esta y usos compatibles según las presentes Normas, regirán los siguientes mínimos: •Frente mínimo: Seis metros. •Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados. •Deberá poder inscribirse en él un círculo de diámetro de cuatro (4) metros como mínimo. c) Cuando la edificación haya de destinarse a usos permitidos distintos al residencial, no regirán parámetros mínimos. En todo caso, la posibilidad de edificar se condiciona a que sea posible desarrollar una edificación cuyos usos permisibles cumplan con la normativa sectorial aplicable. d) Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima aquellas parcelas que no colinden con otra u otras parcelas vacantes. En todo caso, la posibilidad de edificar se condiciona a que sea posible desarrollar una edificación cuyos usos permisibles cumplan con la normativa sectorial aplicable. e) No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante. f) El resto de las parcelas que no reúnan todas las condiciones fijadas para la mínima, sólo podrán edificarse previa reparcelación con alguna de las colindantes de forma que adquirieran los mínimos exigibles según los apartados anteriores. 2. A efectos del desarrollo de Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones según su definición en los artículos 2.3.13. y
----	---	--	--	--



		•La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.	2.3.14. respectivamente, de las presentes Normas, o de Normalización de Fincas según se regula en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) o norma que lo sustituya y segregaciones en general en áreas de Edificación Cerrada, las parcelas habrán de sujetarse a las siguientes condiciones dimensionales: •Superficie Mínima: Cien (100) metros cuadrados. •Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos con que necesariamente ha de colindar: Seis (6) metros. 3. En asentamiento rurales, en zonas de edificación cerrada las parcelas deberán poseer las siguientes dimensiones mínimas: •La superficie mínima de la parcela será de cuarenta (40) metros cuadrados. •El frente mínimo hacia la Red Vial de Básica o Adicional será de cuatro (4) metros. •La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo. 4. En aquellas parcelas procedentes de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y derivados de la gestión del suelo, a los efectos de edificación, se considerará como parcela mínima la resultante de la parcelación establecida en el propio instrumento reparcelatorio.
--	--	--	---

24	Artículo 9.2.3 Alineaciones y rasantes. CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. En suelo Urbano y urbanizable las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los Planos de Alineaciones y Rasantes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. 2. En Asentamientos rurales, las alineaciones de la Red Vial Básica quedan en definidas en las fichas correspondientes. En la Red Vial Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y ancho de vía sea igual o superior a 1,5:1, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción. 3. En Asentamientos rurales, las alineaciones de la Red Vial Básica quedan en definidas en las fichas correspondientes. En la Red Vial Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y ancho de vía sea igual o superior a 1,5:1, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción. 3. Tal como se dispone en el artículo 10.3.1 de esta Normativa se establece que salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.	Se propone la modificación de este artículo por cuanto: 1.En el apartado 1, la segunda parte relativa a los suelos que puedan quedar destinados a vía pública y la posibilidad de que los mismos se destinen a jardín debiendo ser vallados, debe eliminarse por cuanto su redacción es contraria a lo previsto en el artículo 48 de la LSENPC, relativo a los requisitos que deben cumplir las parcelas para tener condición de solar. 2.Se propone añadir un nuevo apartado a este artículo, a fin de incorporar una mención a lo ya previsto en el Título Décimo: Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, en su artículo 10.3.1., que establece en síntesis que salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen de acuerdo con la normativa, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.	1.En el cruce de dos vías, independientemente de la tipología edificatoria y del tipo de vías que conforman la esquina (abierto al tráfico de vehículos, peatonal o uso mixto), con carácter general, se insertará (sobre y bajo rasante) un chaflán recto de 3,00 metros de longitud, que será perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de la esquina. El chaflán no será obligatorio cuando el ángulo de las alineaciones que forman la esquina sea igual o mayor de 135°. Asimismo, tampoco se exigirá chaflán cuando las edificaciones se encuentren sometidas a algún régimen de protección y las actuaciones permitidas en las mismas no admitan la implantación de chaflán. 2.Lo previsto en este artículo prevalecerá sobre lo dispuesto en la planimetría y en los ficheros de ordenación pormenorizada.
25	Artículo 9.2.4 Chaflanes. CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios. Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12). 2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.	La exigencia de chaflán en las esquinas viene establecida por la necesidad de mejorar la visibilidad en el cruce de las calles, así como generar mayor amplitud visual en estas y facilitar la instalación de servicios de urbanización bajo rasante). La aplicación de los chaflanes se ha venido haciendo hasta hace relativamente poco tiempo sobre la base de la interpretación de la planimetría y de los ficheros de ordenación pormenorizada. Sin embargo, resoluciones judiciales firmes recientes cuyo objeto era, precisamente, la aplicación de los chaflanes, han fallado que, en todo caso, prevalece la norma (en este caso, este artículo 9.2.4) sobre dichos planos de ordenación pormenorizada. A partir de ahí, han surgido numerosas distorsiones en el señalamiento de los chaflanes que difieren, bien de la composición de las edificaciones en el entorno, bien de la propia ejecución de la urbanización, recibida que cuenta, en muchos casos, con los chaflanes ya ejecutados. Analizando, con carácter general, la casuística del municipio y el objeto de la implantación del chaflán, se ha optado por una solución más sencilla, aplicable en todos los casos de parcelas en esquina, salvo dos excepciones muy concretas (edificios catalogados y esquinas con un ángulo igual o mayor de 135°), exigiéndose un chaflán de 3 metros, suficientes para garantizar la visibilidad y la instalación de servicios de urbanización bajo rasante, eliminando, por tanto, la graduación de los chaflanes en función del ancho de las vías que no responde a la realidad del municipio.	

26	Artículo 9.2.5 Fondo edificable máximo. CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. En suelo urbano y urbanizable el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión o en aquellos casos en los que el Planeamiento de aplicación determine otra medida. Los patios de Manzana quedan regulados en el artículo 9.2.12.	Se matiza en qué artículo quedan definidos los patios de manzana. Se elimina el tercer párrafo de este artículo por ser contradictorio con la definición de los patios de Manzana.	Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. En suelo urbano y urbanizable el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión o en aquellos casos en los que el Planeamiento de aplicación determine otra medida. Los patios de Manzana quedan regulados en el artículo 9.2.12.
27	Artículo 9.2.12 Tipos de patios de manzana. CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS. NUEVO	Se introduce un nuevo artículo para definir los tipos de patios de manzana a los que hacen referencia los Ficheros de Manzana del Plan General. Estas definiciones se recogen en las Normas Urbanísticas del PGOU-92, pero no se incluyeron en el PGOU-05. Con la introducción de este artículo quedan regulados los tipos de patios de manzana.	1. En función de los usos y construcciones autorizados por el planeamiento, los patios de manzana podrán ser de tres tipos: -Patios Tipo A: en los que no se permite ningún tipo de edificación. -Patios Tipo B: en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-piso de la planta baja de la edificación que conforma el patio. -Patios Tipo C: en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-techo de la planta baja de la edificación que conforma el patio. 2. Como norma general, cuando no estén definidos en la ordenación pormenorizada, los patios de manzana se entenderán tipo B.	



28	Artículo 9.3.2 Clasificación y grados. CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACIÓN ABIERTA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. En suelo urbano y urbanizable, según la intensidad de edificación admitida se distinguen tres (3) grados, además de los correspondiente a las áreas de régimen transitorio donde se mantienen las condiciones establecidas en el Plan anterior (PG-57 y Las Colinas): <table><tr><th></th><th>Grado 0</th><th>Grado 1</th><th>Grado 2</th><th>Grado 3</th><th>Grado A</th></tr><tr><td colspan="6">PG 57</td></tr><tr><td colspan="6">Las Colinas</td></tr><tr><td>Parcela</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mínima</td><td>300 m2</td><td>400 m2</td><td>600 m2</td><td>1000 m2</td><td>600 m2</td></tr><tr><td>Círculo</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Inscriptible</td><td>Ø15</td><td>Ø15</td><td>Ø20</td><td>Ø30</td><td>Ø20</td></tr><tr><td>Edificabilidad</td><td>1,6m²/m²</td><td>1,2m²/m²</td><td>1,60m²/m²</td><td>3,00m²/m²</td><td>1,88m²/m²</td></tr><tr><td>Altura máx. plantas</td><td>4 plantas</td><td>3 plantas</td><td>5 plantas</td><td>8 plantas</td><td>5 plantas</td></tr></table> 2. En Asentamiento Rurales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas y edificación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones: • La superficie de la parcela deberá igualar o superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados. • El frente mínimo hacia la Red Vialia Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros. • La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros. 3. Así mismo, en asentamientos rurales la altura máxima se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso: a) de dos plantas medidas en cada punto de la fachada. b) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.7 de la Normativa c) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.3 apdo.2 de la Normativa. 4. En aquellas parcelas procedentes de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y derivados de la gestión del suelo, a los efectos de edificación, se considerará como parcela mínima la resultante de la parcelación establecida en el propio instrumento reparcelatorio. 5. Para aquellas parcelas que no cumplan con las condiciones de parcela mínima se estará a lo que se establezca en art.10.2.4.		Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado A	PG 57						Las Colinas						Parcela						Mínima	300 m2	400 m2	600 m2	1000 m2	600 m2	Círculo						Inscriptible	Ø15	Ø15	Ø20	Ø30	Ø20	Edificabilidad	1,6m²/m²	1,2m²/m²	1,60m²/m²	3,00m²/m²	1,88m²/m²	Altura máx. plantas	4 plantas	3 plantas	5 plantas	8 plantas	5 plantas	En coherencia con la modificación propuesta para el artículo 9.2.2 correspondiente a la regulación de la parcela mínima, se propone la modificación de este 9.3.2 en los siguientes aspectos: a) Añadir un nuevo apartado para solucionar el problema que surge en aquellas parcelas que provienen de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y no cumplen las exigencias dimensionales que se aplican en cada Grado a las parcelas mínimas. b) Añadir un nuevo apartado para regular la parcela residual en esta Zona de Edificación. En las parcelas que no cumplan con las condiciones de parcela mínima se aplicará lo establecido en la nueva redacción del art. 10.2.4, que determinará de forma general, exceptuar del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima a aquellas parcelas que no colindan con parcelas vacantes, y por tanto, no puedan reparcelarse con ninguna otra que le permita adquirir las citadas condiciones mínimas. De este modo, se aprovecha la ocasión de esta modificación para establecer el mismo criterio para la tipología de Edificación Abierta que el establecido para la Zona 2: Edificación Cerrada, que hasta ahora, era la única Zona en la que se regulaba la parcela residual.
	Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado A																																																				
PG 57																																																									
Las Colinas																																																									
Parcela																																																									
Mínima	300 m2	400 m2	600 m2	1000 m2	600 m2																																																				
Círculo																																																									
Inscriptible	Ø15	Ø15	Ø20	Ø30	Ø20																																																				
Edificabilidad	1,6m²/m²	1,2m²/m²	1,60m²/m²	3,00m²/m²	1,88m²/m²																																																				
Altura máx. plantas	4 plantas	3 plantas	5 plantas	8 plantas	5 plantas																																																				

29	Artículo 9.3.7 Configuración y tratamiento de espacios libres. CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACIÓN ABIERTA. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. a cualquier punto de aquellas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares. 2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) cuadrados de parcela.	Las Ordenanzas Municipales de Edificación vigentes regulan las condiciones morfológicas y estéticas que deben cumplirse en los espacios libres de parcela. Se propone la modificación de este artículo añadiendo un nuevo apartado, donde se remite a lo dispuesto en las citadas ordenanzas en cuanto a la regulación de estas condiciones.	1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. a cualquier punto de aquellas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares. 2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. 3. En cualquier caso, en cuanto a condiciones morfológicas y estéticas, los espacios libres de parcelas se diseñarán y se ajustarán a las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación vigentes.																																																												
30	Artículo 9.4.2 Clasificación y grados. CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	Según la intensidad de edificación admitida se distinguen tres grados, con las siguientes características: <table><thead><tr><th></th><th>Grado 1 Aislada o Pareada</th><th>Grado 2 Aislada o Pareada</th><th>Grado 3 Aislada o Colonias</th><th>Grado 4 En Hilería</th></tr></thead><tbody><tr><td>Parcela mínima</td><td>500 m2</td><td>400 m2</td><td>600 m2</td><td>1000 m2</td></tr><tr><td>Círculo Inscriptible</td><td>Ø18</td><td>Ø15</td><td>Ø12</td><td>Ø6</td></tr><tr><td>Edificabilidad</td><td>0,6m2/m2</td><td>0,75m2/m2</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Altura máx.</td><td>3 plantas</td><td>3 plantas</td><td>3 plantas</td><td>2 plantas</td></tr><tr><td>Ocupación</td><td>33%</td><td>40%</td><td>33%(*)</td><td>50%</td></tr></tbody></table> *En el grado 3 se admite una ocupación del 40% para agrupación en colonias en las condiciones del Artículo 8.4.6 2. En Asentamiento Rurales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas y edificación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:		Grado 1 Aislada o Pareada	Grado 2 Aislada o Pareada	Grado 3 Aislada o Colonias	Grado 4 En Hilería	Parcela mínima	500 m2	400 m2	600 m2	1000 m2	Círculo Inscriptible	Ø18	Ø15	Ø12	Ø6	Edificabilidad	0,6m2/m2	0,75m2/m2	-	-	Altura máx.	3 plantas	3 plantas	3 plantas	2 plantas	Ocupación	33%	40%	33%(*)	50%	En coherencia con la modificación propuesta para el artículo 9.2.2 correspondiente a la regulación de la parcela mínima, se propone la modificación de este 9.4.2 en los siguientes aspectos: a) Se propone añadir un nuevo apartado para solucionar el problema que surge en aquellas parcelas que provienen de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y no cumplen las exigencias dimensionales que se aplican en cada Grado a las parcelas mínimas. b) Se propone añadir un nuevo apartado para regular la parcela residual en esta Zona de Edificación. En las parcelas que no cumplan con las condiciones de parcela mínima se aplicará lo establecido en la nueva redacción del art. 10.2.4, que determinará de forma general, exceptuar del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima a aquellas parcelas que no colinden con parcelas vacantes, y por tanto, no puedan reparcelarse con ninguna otra que le permita adquirir las citadas condiciones mínimas. De este modo, se aprovecha la ocasión de esta modificación para establecer el mismo criterio para la tipología de Ciudad Jardín que el establecido para la Zona 2: Edificación Cerrada, que hasta ahora, era la única Zona en la que se regulaba la parcela residual.	Según la intensidad de edificación admitida se distinguen tres grados con las siguientes características: <table><thead><tr><th></th><th>Grado 1 Aislada o Pareada</th><th>Grado 2 Aislada o Pareada</th><th>Grado 3 Aislada o Colonias</th><th>Grado 4 En Hilería</th></tr></thead><tbody><tr><td>Parcela mínima</td><td>500 m2</td><td>400 m2</td><td>600 m2</td><td>1000 m2</td></tr><tr><td>Círculo Inscriptible</td><td>Ø18</td><td>Ø15</td><td>Ø12</td><td>Ø6</td></tr><tr><td>Edificabilidad</td><td>0,6m2/m2</td><td>0,75m2/m2</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Altura máx.</td><td>3 plantas</td><td>3 plantas</td><td>3 plantas</td><td>2 plantas</td></tr><tr><td>Ocupación</td><td>33%</td><td>40%</td><td>33%(*)</td><td>50%</td></tr></tbody></table> *En el grado 3 se admite una ocupación del 40% para agrupación en colonias en las condiciones del Artículo 8.4.6 2. En Asentamiento Rurales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas y edificación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones: • La superficie de la parcela deberá igualar o superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados. • El frente mínimo hacia la Red Vialaria Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros.		Grado 1 Aislada o Pareada	Grado 2 Aislada o Pareada	Grado 3 Aislada o Colonias	Grado 4 En Hilería	Parcela mínima	500 m2	400 m2	600 m2	1000 m2	Círculo Inscriptible	Ø18	Ø15	Ø12	Ø6	Edificabilidad	0,6m2/m2	0,75m2/m2	-	-	Altura máx.	3 plantas	3 plantas	3 plantas	2 plantas	Ocupación	33%	40%	33%(*)	50%
	Grado 1 Aislada o Pareada	Grado 2 Aislada o Pareada	Grado 3 Aislada o Colonias	Grado 4 En Hilería																																																												
Parcela mínima	500 m2	400 m2	600 m2	1000 m2																																																												
Círculo Inscriptible	Ø18	Ø15	Ø12	Ø6																																																												
Edificabilidad	0,6m2/m2	0,75m2/m2	-	-																																																												
Altura máx.	3 plantas	3 plantas	3 plantas	2 plantas																																																												
Ocupación	33%	40%	33%(*)	50%																																																												
	Grado 1 Aislada o Pareada	Grado 2 Aislada o Pareada	Grado 3 Aislada o Colonias	Grado 4 En Hilería																																																												
Parcela mínima	500 m2	400 m2	600 m2	1000 m2																																																												
Círculo Inscriptible	Ø18	Ø15	Ø12	Ø6																																																												
Edificabilidad	0,6m2/m2	0,75m2/m2	-	-																																																												
Altura máx.	3 plantas	3 plantas	3 plantas	2 plantas																																																												
Ocupación	33%	40%	33%(*)	50%																																																												



	- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados. - El frente mínimo hacia la Red Vía Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros. - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros. 3. En los Asentamientos Rurales la ocupación de la parcela será la resultante de la aplicación de las separaciones a linderos. La altura máxima de la edificación se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso: a) de dos plantas medidas en cada punto de la fachada. b) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.7 de la Normativa c) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.3 aptdo 2 de la Normativa		c) Se propone corregir un error material en el apartado 1. Cuando remite, para la agrupación en colonias, al artículo 8.4.6., debe decir al artículo 9.4.7.	La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros. 3. En los Asentamientos Rurales la ocupación de la parcela será la resultante de la aplicación de las separaciones a linderos. La altura máxima de la edificación se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso: a) de dos plantas medidas en cada punto de la fachada. b) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.7 de la Normativa c) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.3 aptdo 2 de la Normativa	5. Para aquellas parcelas que no cumplan con las condiciones de parcela mínima se estará a lo que se establezca en el art.10.2.4.
31	Artículo 9.4.6 Tratamiento de los espacios libres. CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares. 2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.	Las Ordenanzas Municipales de Edificación vigentes regulan las condiciones morfológicas y estéticas que deben cumplirse en los espacios libres de parcela. Se propone la modificación de este artículo añadiendo un nuevo apartado, en el que se remita a lo dispuesto en las citadas ordenanzas, para la regulación de estas condiciones.	1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares. 2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. 3. En cualquier caso, en cuanto a condiciones morfológicas y estéticas, los espacios libres de parcelas se diseñarán y se ajustarán a las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación vigentes.	



32	Artículo 9.5.4 Parcela mínima. CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: INDUSTRIAL. TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.	1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos: a) Frente mínimo: Veinte (20) metros. b) Forma de parcela: La que permita inscribir un círculo de veinte metros de diámetro. 2. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.	En coherencia con la modificación propuesta para el artículo 9.2.2 correspondiente a la regulación de la parcela mínima, se propone la modificación de este 9.5.2 en los siguientes aspectos: a) Se propone añadir un nuevo apartado para solucionar el problema que surge en aquellas parcelas que provienen de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y no cumplen las exigencias dimensionales que se aplican en cada Grado a las parcelas mínimas. b) Se propone añadir un nuevo apartado para regular la parcela residual en esta Zona de Edificación. En las parcelas que no cumplan con las condiciones de parcela mínima se aplicará lo establecido en la nueva redacción del art. 10.2.4, que determinará de forma general, exceptuar del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima a aquellas parcelas que no colindan con parcelas vacantes, y por tanto, no puedan reparcelarse con ninguna otra que le permita adquirir las citadas condiciones mínimas. De este modo, se aprovecha la ocasión de esta modificación para establecer el mismo criterio para la tipología de Edificación Abierta Industrial que el establecido para la Zona 2: Edificación Cerrada, que hasta ahora, era la única Zona en la que se regulaba la parcela residual.	1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos: a) Frente mínimo: Veinte (20) metros. b) Forma de parcela: La que permita inscribir un círculo de veinte (20) metros de diámetro. 2. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales. 3. En aquellas parcelas procedentes de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y derivados de la gestión del suelo, a los efectos de edificación, se considerará como parcela mínima la resultante de la parcelación establecida en el propio instrumento reparcelatorio. 4. Para aquellas parcelas que no cumplan con las condiciones de parcela mínima se estará a lo que se establezca en la nueva redacción del art.10.2.4 Parcela mínima. Segregación y agregación de parcelas.	
33	Artículo 10.2.4 Segregación y agregación de parcelas. Parcela mínima. CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.	No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.	Este artículo regula las condiciones generales de parcela mínima. Se propone su modificación, en la línea de la modificación propuesta en los artículos relativos a la parcela mínima en las condiciones particulares de cada una de las zonas, añadiendo cuatro nuevos apartados, algunos ya añadidos de forma individual en los artículos que regulan las parcelas mínimas en cada zona de edificación. De esta forma, se da coherencia a todo el documento normativo. Así, se propone: a) Añadir un nuevo apartado para dar solución al problema que surge en aquellas parcelas que provienen de proyectos reparcelatorios legalmente aprobados y no cumplen con las exigencias dimensionales que se aplican a las parcelas mínimas en cada una de las zonas de edificación. b) Añadir un nuevo apartado que determinará de forma general exceptuar del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima a aquellas parcelas que no colindan con parcelas vacantes, y por tanto, no puedan reparcelarse con ninguna otra que le permita adquirir las citadas condiciones mínimas. c) Añadir un nuevo apartado para prohibir la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas se quede alguna de las parcelas colindantes sin poder adquirir las condiciones mínimas.	1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada. 2. A los efectos de obras de edificación e instalaciones, según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, la parcela mínima será la señalada en cada regulación de Zona del título IX, salvo en aquellas parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios y derivados de la gestión del suelo o proyectos de parcelación legalmente aprobados, en cuyo caso, a los efectos de edificación, se considerará como parcela mínima la resultante de la parcelación establecida. 3. Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima aquellas parcelas que no colindan con otra u otras parcelas vacantes. En todo caso, la posibilidad de edificar se condiciona a que sea posible desarrollar una edificación cumpliendo los requisitos establecidos para la tipología zonal y los usos permisibles cumplan con la normativa sectorial aplicable.	

			d) Añadir un nuevo apartado para establecer que el resto de parcelas que no reúnan las condiciones mínimas solo podrán edificarse previa edificación con las colindante.		4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante. 5. El resto de las parcelas que no reúnan todas las condiciones fijadas para la mínima, sólo podrán edificarse previa reparcelación con alguna de las colindantes de forma que adquieran los mínimos exigibles según los apartados anteriores.
34	Artículo 10.5.8 Altura reguladora máxima. CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.	La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada por una línea paralela a la rasante de la acera o terreno exterior a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente: $A.R.M. = 3,80 + 3,24 (n - 1) + L \cdot p + s \text{ siendo } L < 12$ n = Número de plantas autorizadas. L = Longitud en metros de la fachada considerada. p = Pendiente media del perfil longitudinal de la calle o terreno en la fachada considerada, en metros por metro. s = Suplemento en metros que puede fijar la normativa particular de zona atendiendo a la pendiente de la calle en cada caso particular. De no estar fijado expresamente, su valor será nulo. Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta. Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera altura. Cuando con tal motivo los paramentos transversales correspondientes a la diferencia de altura hubieren de quedar a menos de tres metros de un muro de contigüidad se corregirá hacia uno u otro lado de éste la longitud de revuelta, en el mínimo necesario para evitarlo. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.	El incremento de exigencias técnicas, derivado de la normativa vigente, ha implicado un aumento de la dimensión de la altura en las edificaciones. Se considera desfasada la ARM del planeamiento vigente, respecto a las nuevas exigencias constructivas. Por ello, se considera necesario modificar la fórmula que determina el valor de la ARM y actualizarla para poder cumplir con las exigencias de las normas vigentes.	La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada por una línea paralela a la rasante de la acera o terreno exterior a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente: $A.R.M. = 4,20 + 3,42 (n - 1) + L \cdot p + s$ n = Número de plantas autorizadas. L = Longitud en metros de la fachada considerada, siendo como máximo L ≤ 12 metros. p = Pendiente media del perfil longitudinal de la calle o terreno circundante en la fachada considerada, en metros por metro. s = Suplemento en metros que puede fijar la normativa particular de cada zona atendiendo a la pendiente de la calle en cada caso particular. De no estar fijado expresamente, su valor será nulo. Los valores de la A.R.M. que puedan estar calculados en el planeamiento, y en concreto, los indicados en las secciones potenciales incluidas en las fichas de ordenación de Manzanas, se entenderán sustituidos por la fórmula descrita en este artículo. Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta. Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera altura. Cuando con tal motivo los paramentos transversales correspondientes a la diferencia de altura hubieren de quedar a menos de tres metros de un muro de contigüidad se corregirá hacia uno u otro lado de éste la longitud de revuelta, en el mínimo necesario para evitarlo. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.	

35	Artículo 10.5.10. Construcciones por encima de la altura. CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.	1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. 2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, la aprobación de un estudio axonométrico a escala por el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones: a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales. Como excepción a esta condición, se permiten los casetones de escaleras adosadas a los patios por necesidad de su iluminación y ventilación. b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior, exceptuándose las instalaciones de mástiles o estructuras ligeras desmontables, soporte de antenas y pararrayos, con sus correspondientes dispositivos, para los cuales se estará a lo dispuesto a la normativa específica que les afecte. No obstante, dichas instalaciones, en el caso de autorizarse al estar debidamente justificadas, deberán emplazarse en el punto del edificio con menor impacto visual. c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores. d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramiento semitransparente y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores. 3. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.	El incremento de exigencias técnicas, derivado de la normativa vigente, ha implicado el aumento de instalaciones en los edificios. Se considera necesario adecuar este artículo a las nuevas exigencias constructivas. Se propone modificar este artículo en los siguientes extremos: a) Matizando el apartado 2, eliminando la condición de la "aprobación de un estudio axonométrico a escala" para justificar el diseño de estas construcciones auxiliares en cubiertas. Se entiende que con justificar el cuidado diseño en los planos y memoria del proyecto es suficiente. b) Modificando el apartado 2.a) exceptuando aquellos casetones de escaleras que por razones de iluminación y ventilación estén adosados a patios. c) Modificando el apartado 2.b) exceptuando a los casetones de ascensores en cubierta, que podrán sobresalir una altura mayor a la establecida si así lo exige el cumplimiento de su normativa específica. d) Unificando los apartados 2.c) y 2.d) matizando las condiciones en las que se permiten instalaciones auxiliares. e) Añadiendo un nuevo apartado donde se autorizan determinadas construcciones auxiliares en edificios destinados a dotaciones y equipamientos para la tipología de edificación abierta y aislada. e) Por último, se propone añadir un nuevo apartado donde se remiten las condiciones específicas para la protección de la estética en las cubiertas a las ordenanzas de edificación vigente.	1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. 2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, siempre que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones auxiliares: a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales. Como excepción a esta condición, se permiten los casetones de escaleras adosadas a los patios por necesidad de su iluminación y ventilación. b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior, exceptuándose las instalaciones de mástiles o estructuras ligeras desmontables, soporte de antenas y pararrayos, con sus correspondientes dispositivos, para los cuales se estará a lo dispuesto a la normativa específica que les afecte. Igualmente, dentro de las excepciones, en el caso concreto de los ascensores en cubierta, estos podrán superar la altura máxima señalada en las normas urbanísticas cuando así sea exigible en su cumplimiento de su normativa específica, sin que nunca supere los cuatro con diez (4,10) metros. No obstante, dichas instalaciones, en el caso de autorizarse al estar debidamente justificadas, deberán emplazarse en el punto del edificio con menor impacto visual. c) Las instalaciones auxiliares vinculadas a sistemas de energías renovables (térmicas, fotovoltaicas, etc.), así como otras instalaciones imprescindibles por uso y necesidades del edificio (telecomunicaciones, aparatos de aire acondicionado, etc.), siempre que queden ocultas de las vistas mediante cerramientos semitransparentes. 3. En los casos de la tipología abierta o aislada en edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos que así lo requieran, se admite la incorporación, por encima de la altura máxima, de torreones, campanarios o cualquier otro elemento complementario consustancial al uso principal del mismo, pudiendo disponer de una escalera con el ancho mínimo necesario y siempre que no alberguen espacios habitables.
----	--	---	---	--



					4. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo. 5. En cualquier caso, se atenderá a lo reflejado en las Ordenanzas Municipales de Edificación respecto a las condiciones protección de la estética en las cubiertas de los edificios.
36	Artículo 10.5.14 (NUEVO) Condiciones aplicables a los edificios colindantes con Edificaciones Catalogadas. CAPÍTULO 5: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.		A fin de evitar distorsiones en el entorno de los inmuebles catalogados, se propone la introducción de un nuevo artículo a fin de que los proyectos que se presenten para parcelas o inmuebles colindantes con edificaciones catalogadas, incluyan documentación complementaria que permita valorar la adecuación de nuevas edificaciones a las características del inmueble catalogado.	Cuando se trate de obras de nueva planta o derivadas de una reestructuración o rehabilitación integral en parcelas colindantes con edificios catalogados, se deberá aportar como documentación complementaria una memoria justificativa y documentación gráfica (con infografía) de la adecuación del nuevo edificio a las características del inmueble catalogado.	
37	CAPÍTULO 6: DETERMINACIONES GENERALES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. NUEVO TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE		Habida cuenta de la escasa e imprecisa regulación de la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones en función del uso al que se destinen, se propone la creación de un nuevo capítulo, que se denomine "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos", integrado en el Título Décimo de la Normativa Urbanística, en el que se regularán: - Las determinaciones generales de aplicación de dotación de aparcamientos en edificios de obra nueva o reestructuración total, así como la regulación de los supuestos en los que, de manera justificada, pueda dispensarse de dicha obligación. - Las determinaciones de aplicación a la dotación de aparcamientos en edificios existentes, así como la		

SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.		regulación de los supuestos en los que, de manera justificada, pueda dispensarse de dicha obligación.	
38	Artículo 10.6.1 NUEVO Dotación de plazas de aparcamientos en edificios de obra nueva o reestructuración total. CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES GENERALES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.	En coherencia con lo anterior, se propone este artículo, inserto en el nuevo capítulo, que regule la dotación de plazas de aparcamientos que se deberá exigirse a los edificios de obra nueva o reestructuración total, en función del uso al que vayan a ser destinados.	Las condiciones previstas en este artículo se aplicarán en aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, entendidas como tales las definidas en las Ordenanzas de Edificación. 1. La dotación de plazas de aparcamientos se refiere al uso principal o pormenorizado de la parcela y es de aplicación en todo edificio de obra nueva o proveniente de una reestructuración total. Estará sujeto a las siguientes condiciones: a) Como norma general, quedan excluidos de la obligación de prever plazas de aparcamientos los edificios destinados a cualquier uso ubicados en parcelas o solares en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias: posean una superficie inferior o igual a doscientos (200) metros cuadrados, un frente mínimo igual o inferior a siete (7) metros o cuyas dimensiones impidan inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro. También quedan exceptuados de la aplicación de la dotación de aparcamientos, los edificios promovidos por la administración para viviendas de reposición, los edificios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales no aptas para el tránsito de vehículos. b) Se establece con carácter general para cualquier uso la dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles destinados a la zona de utilización del público o usuarios de la edificación, salvo en las siguientes usos y categorías: b.1) Para el uso residencial colectivo, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada vivienda o fracción. b.2) Para el uso comercial: - Con superficie útil de exposición y venta al público superior a doscientos (200) metros cuadrados e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de la referida superficie útil. - Con superficie útil de exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados cuando se trate de superficie de venta no alimentaria y de veinticinco (25) metros cuadrados cuando se trate de superficie de venta alimentaria.

				b.3) Para el uso de sala de reunión se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de local. b.4) Para el uso de dotaciones y equipamientos: la dotación de aparcamientos es la indicada a continuación: -Ocio: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Religioso: Una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Docente o educativo: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Deportivo: Una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil en caso de establecimientos de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil. -Cultural: Una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento. En caso de auditorios, teatros o similares, se deberá contar con una (1) unidad cada veinte (10) plazas de aforo, o fracción. -Sanitario o salud: Con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas; en el resto de los casos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Bienestar social o social asistencial: Una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Servicios urbanos o comunitarios: Exceptuando gasolineras y estaciones de servicio, una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. En los mercados de abastos, al menos (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta. 2. La superficie útil señalada se entenderá la destinada al uso principal (sólo la utilizada por usuarios o público en general) y a los usos complementarios precisos para el funcionamiento del mismo, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido e inaccesibles para los usuarios o público del edificio o establecimiento, tales como despachos privados, espacios de instalaciones, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos privados, etc. 3. En las tipologías de edificación abierta o aislada, al menos el 80 % de la dotación de aparcamientos que resulte
--	--	--	--	---



			de aplicar los estándares mínimos establecidos en este artículo, deberán ubicarse en el interior del espacio edificado, ya sea en planta baja, de sótano o en cubierta. Ese porcentaje podrá ser rebajado hasta el 50 % siempre que se cumplan las condiciones establecidas en lo regulado en la Ordenanza Municipal de Edificación en lo relativo a la implantación de aparcamientos de utilización privada. 4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales. 5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como dotación obligatoria de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente licencia municipal. 6. Las plazas de aparcamiento para vehículos de dos ruedas no computarán para el cumplimiento de la dotación obligatoria establecida en el presente artículo. 7. Las condiciones de acceso a los aparcamientos desde la red vial competencia del Cabildo Insular, estarán sujetos a las determinaciones que se señalen en el informe preceptivo emitido por esa Administración en el ejercicio de las funciones que tenga encomendadas en materia de carreteras.
			Habida cuenta de la existencia de supuestos en el que, por concurrir determinadas circunstancias, no procede exigir la dotación de aparcamientos establecida en el artículo anterior, se propone la incorporación de este artículo en el que se regularán los supuestos en los que pueda dispensarse la misma, que se resumen en: - Edificios catalogados que, por su nivel de protección no admitan las intervenciones necesarias para disponer de la dotación de aparcamientos. - En edificios existentes, en los que se autorice un cambio de uso y concurren determinadas circunstancias que impidan técnicamente la dotación de aparcamientos. - En parcelas o edificios que solo presenten fachada a viarios peatonales. - En parcelas o solares en las que exista una evidente dificultad de habilitar el acceso de vehículos por las características funcionales del viario.
39	Artículo 10.6.2 NUEVO Supuestos de dispensación para la dotación de aparcamientos. CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES GENERALES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE		1. Además de lo señalado en estas Normas Urbanísticas y en el artículo anterior, con carácter general se exime de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, en aquellos solares o parcelas en los que concurren las siguientes circunstancias excepcionales: a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de estos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello. b) En edificios existentes, cuando se realice un cambio de uso, se modifique el número de viviendas (o locales) o se instale una actividad, siempre que se cumplan las circunstancias recogidas en el artículo 10.6.3 de esta Normativa. c) En parcelas o solares en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales. d) En parcelas o solares en las que exista una evidente dificultad de habilitar el acceso de vehículos por las características funcionales del viario por el que se accede o por la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial. En estos casos requerirá informe de Seguridad Vial que refleje tales circunstancias. 2. El Ayuntamiento, para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de



	SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.			implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación. Asimismo, se podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.
40	Artículo 10.6.3 NUEVO Dotación de aparcamientos en edificios existentes. CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES GENERALES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. TÍTULO DÉCIMO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.	Dentro del Nuevo Capítulo 6 "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos" se incluirá también este nuevo artículo ya que la Normativa Urbanística carecía de la regulación de la <u>dispensa de la dotación de aparcamientos</u> , en edificios <u>existentes</u> , contemplando así las diferentes circunstancias que hacen inviable esta dotación.	1. No será exigible en edificios existentes la dotación de aparcamientos prevista en estas Normas cuando se trate de autorizar un cambio de uso, modificar el número de viviendas (o locales) o la instalación de actividad en un edificio existente o establecimiento vinculado, siempre que se acredite: a) La imposibilidad de ejecución de las plazas derivado de la superficie o forma del edificio o de la parcela sobre la que se asienta. b) Que el inmueble existente carece de espacio material (garaje o espacios libres) destinado al aparcamiento de vehículos. c) Que el inmueble existente posee dotación de aparcamientos, pero está cubierta por los usuarios del edificio. Las justificaciones deberán estar avaladas por certificado técnico o declaración responsable emitidos por técnico competente. 2. Cuando se requiera la dotación de aparcamientos por no poder justificar lo señalado en el párrafo anterior, la persona interesada podrá optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, por la dotación de plazas en otro lugar, siempre que se observen los siguientes requisitos: a) Las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en un radio de 500 metros del solar donde se pretenda edificar. b) Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte de la persona interesada: • Que el edificio donde se ubique la plaza de garaje-aparcamiento cumpla los estándares de plazas respecto a su uso, independientemente de la plaza que se asigna, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo. • Ostentar la titularidad dominical de la plaza. • Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública las plazas en cuestión al edificio en	



				construcción, e inscribir dicha afectación en el Registro de la Propiedad y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada. En atención a lo expuesto, no se podrá otorgar título habilitante en un edificio existente sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca en la que se asignan las plazas. Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuada, haya sido precisamente el de la plaza de garaje.
41	Artículo 10.6.4 NUEVO Dotación de aparcamientos para usos permisibles en edificios existentes. CAPÍTULO 6: DETERMINACIONES GENERALES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. TÍTULO DÉCIMO: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.	Dentro del Nuevo Capítulo 6, "Determinaciones Generales relativas a la Dotación de aparcamientos" se incluirá este nuevo artículo dado que la Normativa Urbanística carece de la regulación de la dotación de aparcamientos para usos permisibles en edificios existentes. a)	1. Las condiciones de dotación de aparcamientos, exigibles a cada uso, que se señalan a continuación, son de aplicación cuando se instalen actividades y usos permisibles en edificaciones existentes. a) Uso Terciario: -Categoría de comercio: 1. Las actividades comerciales en la categoría pomenorizada de comercio medio contarán con una plaza de aparcamiento destinadas a clientes en el edificio donde se emplace el local, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción, mientras que en la categoría de agrupaciones comerciales y grandes establecimientos comerciales, contarán con una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción. 2. Las actividades de restauración cuyo aforo íntegro sea superior a doscientos (200) clientes, contarán con una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) clientes o fracción. 3. El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble de uso residencial, mediante vías de circulación interior exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad comercial y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos. -Categoría de oficina: 1. Las oficinas con más de veinte (20) empleados y con intenso acceso de público y en edificio de oficinas, contarán con una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, de oficina.	construcción, e inscribir dicha afectación en el Registro de la Propiedad y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada. En atención a lo expuesto, no se podrá otorgar título habilitante en un edificio existente sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca en la que se asignan las plazas. Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuada, haya sido precisamente el de la plaza de garaje.

				2. El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos. -Salas de reunión: Para el uso de sala de reunión se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local destinada al uso principal y usos complementarios para su funcionamiento. b) Uso Industrial: -Categoría de Industria: Las actividades de industria contarán con una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, del establecimiento o parcela, en caso de que sea independiente. - Categoría de taller Industrial: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. c) Uso Dotacional y Equipamiento: Sin perjuicio de las de las excepciones reguladas en esta Normativa, cuando se trate de disponer dichos usos en edificios existentes, el número de plazas exigibles serán los referidos a continuación: -Ocio: Una (1) plaza por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Religioso: Una (1) plaza por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Docente o educativo: Una (1) plaza por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Deportivo: Una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil en caso de establecimientos de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil.
--	--	--	--	---



				-Cultural: Una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento. En caso de auditorios, teatros o similares, se deberá contar con una (1) unidad cada veinte (20) plazas de aforo, o fracción. -Sanitario o salud: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Bienestar social o social asistencial: Una (1) plaza por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento. -Servicios urbanos o comunitarios: Exceptuando gasolineras y estaciones de servicio, una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento, en caso de que sea independiente. La superficie útil se entenderá la destinada al uso previsto excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para los usuarios del edificio o establecimiento, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos privados, etc.
42	Disposición Transitoria. NUEVO		Habida cuenta de que en la Normativa existen multitud de referencias a normas que están derogadas, se propone añadir una Disposición Transitoria en la que se aclare que cualquier referencia a normativa derogada se entenderá sustituida por la vigente que resulte de aplicación.	Cualquier referencia a normativa territorial y sectorial derogada se entenderá referida a la normativa vigente que la sustituya.

4.2. INCORPORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA ORDENANZA PROVISIONAL PARA LA ORDENACIÓN DEL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

En fecha 27 de mayo de 2022, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife aprobó la Ordenanza Provisional para la Ordenación del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 157 de la LSENPC. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC nº139, de 14 de julio de 2022 y en el BOP nº82, de 8 de julio de 2022, junto con el contenido íntegro de la ordenanza, por lo que se encuentra actualmente en vigor, sin perjuicio de que la misma ha sido recurrida ante la jurisdicción contencioso-administrativa, por no haber sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En este sentido, si bien aún no ha sido dictada sentencia y, por tanto, la Ordenanza sigue estando vigente, **se incorpora su contenido plenamente a esta modificación y, por tanto, sometiénndose a todo el procedimiento de tramitación ambiental y urbanística correspondiente, a fin de que quede plenamente integrada en el planeamiento urbanístico vigente.**

Justificación de la modificación operada con la Ordenanza Provisional aprobada.

En fecha 17 de julio de 2017 se aprobó por la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que habrían de regir la concesión de la obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes. Asimismo, se aprobó el expediente de contratación y la apertura del procedimiento de adjudicación mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria de la concesión de la obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del citado Palacio.

Con carácter previo a dicho acuerdo, la misma Junta de Gobierno Local, el 10 de abril de 2017, había aprobado definitivamente el Anteproyecto de construcción y explotación, confeccionado por el Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, que serviría de base para la aprobación del expediente de contratación citado. Dicho Anteproyecto tuvo como base un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, que fue informado, por la entonces Dirección Técnica de Urbanismo, en fecha 21 de octubre de 2015. El Informe versaba sobre la adecuación al planeamiento (entonces vigente Plan General de Ordenación de 2013) y concluía que el uso deportivo estaba contemplado y la tipología asignada permitía la adecuación del proyecto resultante del estudio de viabilidad.

Tras la correspondiente tramitación del expediente de contratación citado anteriormente, en fecha 17 de septiembre de 2018, la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife acuerda adjudicar el contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01	- 41/124 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	

Tenerife. Contra la citada adjudicación, se interpuso recurso ante el Tribunal Administrativo de Contratos de la Comunidad Autónoma de Canarias. Finalmente, mediante sentencia de 29 de marzo de 2021 (P.O. 83/2019) se ratifica el acuerdo de 17 de septiembre de 2018 de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife por el que se acordó adjudicar el contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes.

El 27 de octubre de 2020 (meses antes de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, citada en el apartado anterior), se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº219, el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomaba conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del PGO-13.

Por consiguiente, y tras dicha publicación, recobró la vigencia, el PGOU-05.

El anteproyecto aprobado en 2017, sobre el que fue adjudicado en 2018 el contrato de concesión de obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes, se redactó sobre la base del entonces vigente PGO-13 que, liberaba los parámetros urbanísticos aplicables a determinados usos dotacionales, debiendo ajustarse en cuanto a las condiciones de altura máxima y de retranqueo y separación mínima a lo previsto en las Normas, toda vez que la tipología que se le asignaba, denominada "abierta dotacional" se estableció para edificaciones que se destinan a dotaciones e infraestructuras, en las que se requiere una configuración volumétrica especial.

Según establece el vigente PGOU-05, la parcela en la que se ubica el Palacio Municipal de Deportes está calificada como Sistema General de Parque Deportivo (SGPD-1), De conformidad con la Normativa del PGOU-05, los sistemas generales de parque deportivo se incluyen en la categoría de sistemas generales de espacios libres.

Por su parte, el capítulo correspondiente al uso dotacional para los espacios libres define el parque deportivo como aquel que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre. En cuanto a los parámetros o condiciones urbanísticas aplicables para los parques deportivos, se establece que sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre, pudiéndose disponer en edificación cerrada con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie del parque.

Como consecuencia de la anulación del PGO-13 se ve imposibilitada la ejecución del contrato de concesión de obra pública en la forma en que fue sometido a licitación y adjudicado. Los parámetros urbanísticos del vigente PGOU-05, descritos anteriormente, no amparan la operación de reforma y ampliación contratada. En este sentido, el PGOU-05, que constituye una adaptación básica del anterior PGOU-92, cuyo alcance fue muy limitado, con respecto a modificaciones sobre este último, **ni siquiera reconoció el carácter principal de equipamiento deportivo de esta parcela, incluyéndolo como parque**

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01	- 42/124 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	

deportivo (cuando ya se encontraba construido), sin atender a la funcionalidad de sus instalaciones, ciñéndose a un máximo del 10% de ocupación.

Así, la **adecuación del planeamiento a la realidad y las necesidades del municipio de seguir contando con este equipamiento deportivo**, cuyo carácter es de sistema general, justifica el interés general de esta Modificación que pretende dotar a Santa Cruz de Tenerife con unas instalaciones deportivas públicas, acordes con la entidad de la ciudad, que lleva gestándose desde 2002 y que fraguó en el año 2018 con la adjudicación del contrato, viéndose retrasada por las vicisitudes en los tribunales.

Alcance y objeto de la modificación propuesta para la parcela del Palacio Municipal de Deportes.

De acuerdo con lo anterior, el objeto de esta modificación es incorporar lo dispuesto por la Ordenanza Provisional que consistió en modificar la calificación de la parcela en la que se ubica el Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife y su entorno. Dado que la parcela del Palacio Municipal de Deportes se encontraba inserta en la delimitación del SGPD-1 según el PGOU-05, que abarca también el Estadio Heliodoro Rodríguez López, el campo de fútbol municipal Juan Santamaría, viario público y aparcamientos, se propone su separación.

De esta manera:

- Se delimita la parcela del Palacio Municipal de Deportes, calificándose como **Sistema General de Equipamiento Comunitario Deportivo** con el código SGEC-Dp-15 y designación "Palacio Municipal de Deportes", de acuerdo con su uso actual.
- Se califica como **viario público** el viario circundante a la parcela del palacio Municipal de Deportes.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01	- 43/124 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	

4.3. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DESTINADAS A SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

Tal como ocurre con la parcela del Palacio de Deportes, cuyas circunstancias se han expuesto en el apartado anterior de esta Memoria y que hubieron de ser resueltas mediante la aprobación de una ordenanza provisional, se ha detectado que existen otros equipamientos deportivos que, por sus dimensiones y su repercusión, constituyen sistemas generales, tanto a nivel municipal como insular que se encuentran en la misma situación del Palacio: calificados **erróneamente** como “parques deportivos” o “parques urbanos” y no como lo que son efectivamente, equipamientos.

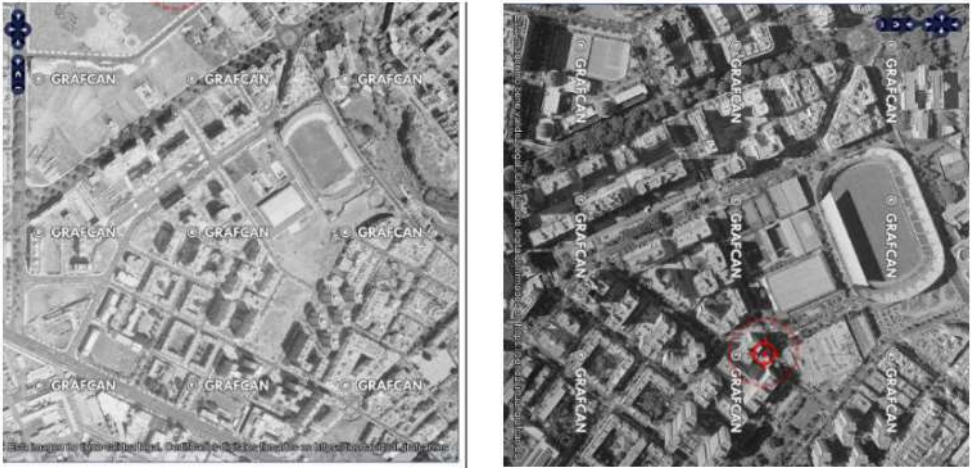
4.3.1. Antecedentes

a) **Estadio Heliodoro Rodríguez López y Campo Municipal de Fútbol Juan Santa María.**

Entre las calles Heliodoro Rodríguez López y la Avda. San Sebastián, se encuentran el Estadio Heliodoro Rodríguez López, cuya titularidad ostenta el Cabildo Insular de Tenerife y que de sobra es conocido, por ser el estadio en el que juega el Club Deportivo Tenerife, así como el resto de las instalaciones deportivas vinculadas al Campo Municipal de fútbol Juan Santa María:



Así, tal como se puede comprobar en las siguientes imágenes, extraídas de la fototeca de GRAFCAN, este espacio, central en el municipio, lleva edificado y destinado al uso deportivo desde, al menos, el año 1979, donde ya se aprecia el Estadio, así como el Palacio de Deportes y el Pabellón Municipal Quico Cabrera; por su parte, en 2003 ya se puede ver el estado avanzado de las obras del Campo Juan Santa María.



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 1979) (imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 2003)

A pesar de lo expuesto, en el vigente PGOU-05 esta pieza, completamente destinada a equipamientos deportivos de la relevancia apuntada, se encuentra calificada como sistema general de parque deportivo (SGPD-1):



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

b) Centro Insular de Atletismo de Tenerife (CIAT).

En el Distrito Suroeste, en el barrio de Tíncer y situado junto a la TF-2, se encuentra el Centro Insular de Atletismo de Tíncer (CIAT). Es una instalación deportiva, cuya titularidad ostenta el Cabildo de Tenerife, que ofrece equipamiento, materiales deportivos y servicios específicos para perfeccionamiento en atletismo. Ha sido construido para la mejora del rendimiento deportivo, proporcionando a los deportistas de alto nivel las mejores condiciones de entrenamiento como Centro Especializado de Alto Rendimiento de Atletismo (CEAR), que atiende prioritariamente al deporte federado. La instalación es una de las infraestructuras de referencia en la geografía insular, regional, nacional e internacional tal y como ha reconocido el Museo de Arte Moderno de Nueva York (MOMA), que la seleccionó para la exposición denominada "Nueva Arquitectura en España" que tuvo lugar del 12 de febrero al 1 de mayo de 2006.



Tal como se puede comprobar, las obras de ejecución se encontraban en marcha en 2004 y es en 2007 cuando se aprecia su configuración actual:



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 2004)



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 2007)

De la misma manera que en el caso anterior, el PGOU-05 no recoge este equipamiento como lo que es, un sistema general de equipamiento deportivo, sino como un parque deportivo, SGPD-8, lo que, a todas luces, es incorrecto:



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

c) Piscina Acidalio Lorenzo.

Situándose a la entrada del centro de Santa Cruz de Tenerife, a la altura de la Vía de Acceso por la Rambla, este Centro Deportivo alberga una piscina olímpica (50 metros), otro vaso complementario de 25 metros y uno de rehabilitación, además de instalaciones propias del equipamiento (gradas, vestuarios, almacenes, gimnasio). Acoge no solo actividades acuáticas deportivas para la ciudadanía sino que se configura como un espacio para el entrenamiento de clubes federados y la celebración de competiciones oficiales a nivel insular, regional, nacional e internacional de natación, waterpolo, natación artística y socorrismo:



Tal como ocurre en el caso de Palacio Municipal de Deportes y el Estadio Heliodoro Rodríguez López, su existencia se remonta a la década de 1970, tal como atestigua la siguiente imagen, extraída de la fototeca de GRAFCAN de 1979:



Sin embargo, a pesar de un equipamiento deportivo plenamente consolidado en el municipio, en el vigente PGOU-05, de la misma manera que los casos anteriormente expuestos, se encuentra categorizada y calificada como Sistema General de Parque Deportivo SGPD-6:



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

d) **Pabellón Ana Bautista y Complejo Deportivo del Barranco de Santos.**

En la margen izquierda del Barranco de Santos, a la altura de la Avda. San Sebastián, se sitúa el Pabellón Ana Bautista, polideportivo cubierto, destinado principalmente a la danza, en el cual se practican la gimnasia rítmica y artística y, puntualmente, artes marciales. En él se celebran competiciones a nivel insular y regional.

Por su parte, a continuación, se sitúa el Complejo Deportivo Barranco de Santos, que cuenta con cinco pistas de pádel, minigolf, campo de fútbol, con sus instalaciones complementarias, en el que se llevan a cabo competiciones a nivel regional de pádel.



En el caso del **Pabellón Ana Bautista**, tal como puede comprobarse en la imagen de la Fototeca de Grafcán, en el año 1991 ya había comenzado su construcción y en 1994 ya contaba con la superficie cubierta actual:



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 1991)



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 1994)

El **Complejo Deportivo Barranco de Santos**, tal como se muestra en las imágenes siguientes, se encontraba ya en 2006 en estado avanzado de construcción y finalizado, desde 2009:

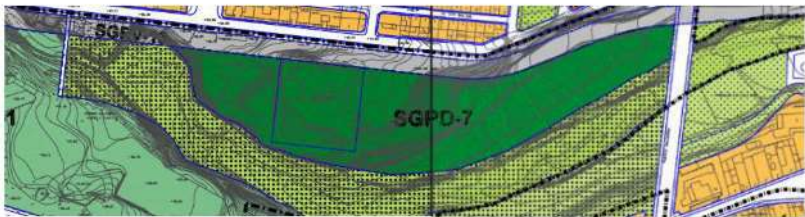


(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 2006)



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 2009)

De idéntica manera que los casos anteriormente expuestos, la totalidad de la superficie que engloba tanto al Pabellón Ana Bautista como como al Complejo Deportivo se encuentra categorizada y calificada como Sistema General de Parque Deportivo SGPD-7:



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

e) Complejo Deportivo Las Delicias

En el Barrio de Ofra, en la C/Hernán Cortés, se encuentra el Complejo Deportivo de Las Delicias, un espacio en el que se practican el baloncesto (pista de baloncesto cubierta, polideportivo descubierto), atletismo, minifútbol y pádel, todo ello con sus correspondientes instalaciones destinadas a vestuarios, servicios, oficinas, etc., llevándose a cabo competiciones de deporte a nivel insular.

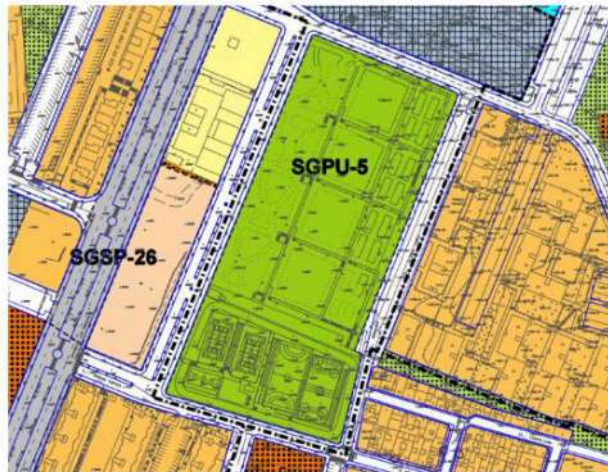
Tal como se aprecia, se encuentra situado junto al Parque Urbano de Las Delicias:



El complejo deportivo de Las Delicias es una realidad edificada y consolidada desde, al menos, 1989 (tal como se muestra en la siguiente imagen obtenida de la fototeca de GRAFCAN, 1989), donde ya aprecia claramente diferenciado el espacio dedicado a este equipamiento deportivo, en ejecución, en el que ya se han llevado a cabo diversas operaciones de reforma y ampliación de sus instalaciones:



Sin embargo y, a pesar de lo anteriormente expuesto, el PGOU-05 vigente no distingue el área de equipamiento deportivo y la del parque y delimita una única pieza de sistema general de parque urbano (SGPU-5) en la que engloba ambos espacios:



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

f) Pabellón Pancho Camurria.

Se encuentra situado en el margen de la TF-5, a la altura de la Plaza de Los Practicantes, rotonda que da acceso al Barrio de Somosierra:



Considerado durante décadas como el principal terrero de lucha canaria de todo el Archipiélago, el Pabellón Pancho Camurria fue erigido para la práctica de este deporte, si bien en la actualidad se ha transformado y en él se practican y se llevan a cabo competiciones de patinaje, hockey patines, patinaje artístico, boxeo y otros deportes de combate.

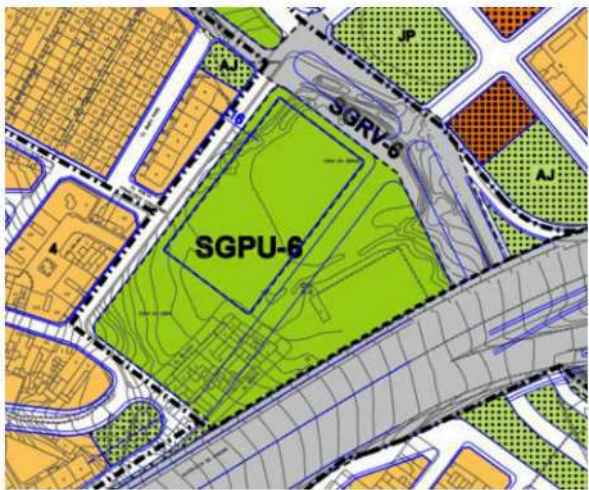
Tal como se muestra en las imágenes siguientes, el Pabellón se encontraba en pleno proceso de construcción, al menos, desde 1991, tal como atestiguan las imágenes aéreas obtenidas en la Fototeca de GRAFCAN y en febrero de 1994 ya se encontraba completamente construido:

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			



(imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 1991) (imagen extraída de la Fototeca de GRAFCAN, 1994)

Igual que en el caso anterior, este equipamiento se encuentra incluido en una pieza que el vigente PGOU-05 califica como sistema general de parque urbano (SGPU-6), sin reconocer la existencia de este equipamiento de relevancia regional. De hecho, tal como se muestra en la siguiente imagen que es extracto del plano de usos pormenorizados del PGOU-05, se aprecia claramente la división entre la parcela en la que, además, se grafía la planta del pabellón, la previsión de un viario y otra parcela triangular:



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

g) Pabellón polideportivo de La Salud.

En el Barrio de La Salud, junto al CEIP Gesta 25 de julio, en la C/Mencey Bencomo, se sitúa el Pabellón Polideportivo de La Salud. Un equipamiento deportivo que cuenta con pista polideportiva cubierta, junto con sus correspondientes servicios (vestuarios, oficinas, grada retráctil, etc.) en la que se

practican el balonmano, baloncesto y fútbol sala, celebrándose competiciones a nivel insular, regional y nacional:



Como se puede observar en las imágenes de GRAFCAN, este equipamiento deportivo ya se encontraba ejecutado y en servicio, al menos desde 1989, habiendo evolucionado hasta su estado actual:



El PGOU-05 vigente, tal como hizo con los otros equipamientos ya expuestos, califica esta pieza como sistema general de parque deportivo SGPD-5, sin reconocer su auténtico carácter de dotación deportiva:



(recorte del Plano de Usos Pormenorizados, PGOU-05)

4.3.2. Propuesta de ordenación.

Visto lo expuesto con anterioridad se aprecia, en relación con todos los equipamientos relacionados que existe una discordancia entre la realidad existente y consolidada de los mismos y la calificación que les otorgó el PGOU-05.

En este sentido, la diferencia entre la calificación como parque deportivo/urbano o equipamiento deportivo no es baladí. Aunque, a priori, podría entenderse que el uso deportivo y el de espacio libre son compatibles, el régimen que prevé el vigente PGOU-05 para uno y otro es completamente diferente:

Los **equipamientos deportivos** se encuentran regulados en el Capítulo 6, del Título Octavo de la normativa del PGOU-05 y se incluyen dentro de la categoría de usos comunitarios, definiéndose, en el artículo 8.6.1, como *"dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de la cultura física."*

En el artículo 8.6.2 se establecen las condiciones de posición y edificabilidad para los equipamientos, previendo que serán las que se dispongan de manera particular para el concreto equipamiento o, subsidiariamente, las de la zona más próxima al mismo, lo cual se concreta en el artículo 8.6.10 para los equipamientos deportivos:

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

"Artículo 8.6.10. Equipamiento Deportivo.

1. Se registrá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobrentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso."

Los **parques deportivos y urbanos**, sin embargo, se incluyen dentro de la categoría de espacios libres, regulada en el Capítulo 8, del Título Octavo de la normativa del PGOU-05, concretamente dentro de la tipología "zonas verdes" definiéndose en el artículo 8.8.1, apartado 2.A como:

"b) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) Parque deportivo: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre."

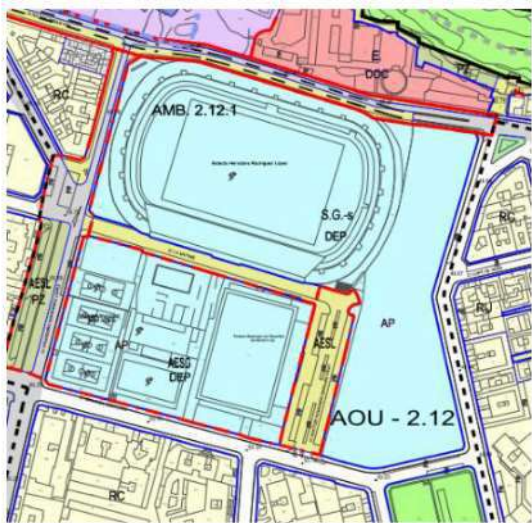
En cuanto a las condiciones de implantación y edificabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 8.8.4 y 8.8.5 de la normativa del PGOU-05, tanto los parques urbanos como los deportivos, dada su consideración de espacio libre, tienen limitada la superficie edificada sobre los mismos a un porcentaje en función de la superficie del mismo y de su uso, en el caso de los parques urbanos y fijo en el caso de los parques deportivos (10% del total de la superficie).

Evidentemente, **ninguno de los casos relacionados anteriormente, cumple con los requisitos para ser espacio libre en ninguna de sus categorías pues fueron diseñados e implantados para desempeñar su función como equipamientos deportivos**, además de gran relevancia no solo para el municipio sino, en algunos casos, para la isla.

El PGO-13 resolvió este error, asignándoles la calificación correcta (sistema general comunitario deportivo, o bien la categoría genérica de Complejo Dotacional Integrado, con el fin de albergar, incluso más usos además del deportivo), dotándolos con una tipología edificatoria específica, denominada "abierto dotacional" cuyo objetivo era liberalizar los parámetros edificatorios para que el proyecto de cada equipamiento lo

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

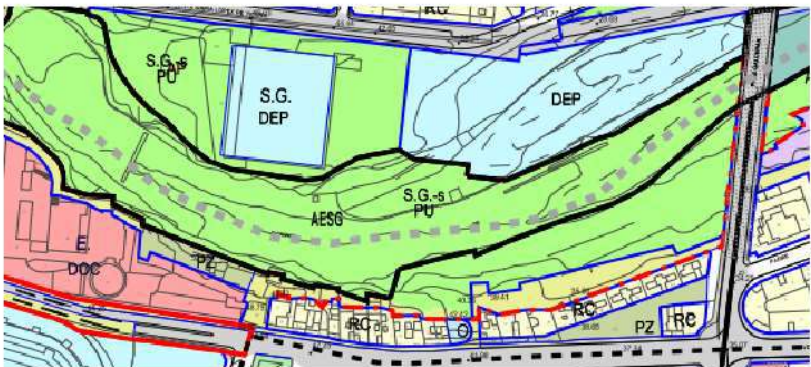
diseñara, en función de su uso y los requerimientos específicos de las actividades que fuera a albergar.



Estadio Heliodoro Rodríguez López-Palacio
Municipal de Deportes
(recorte de plano de usos pormenorizados PGO-13)



CIAT-Tíncer
(recorte de plano de usos pormenorizados PGO-13)



Pabellón Ana Bautista y Complejo Deportivo Barranco de Santos



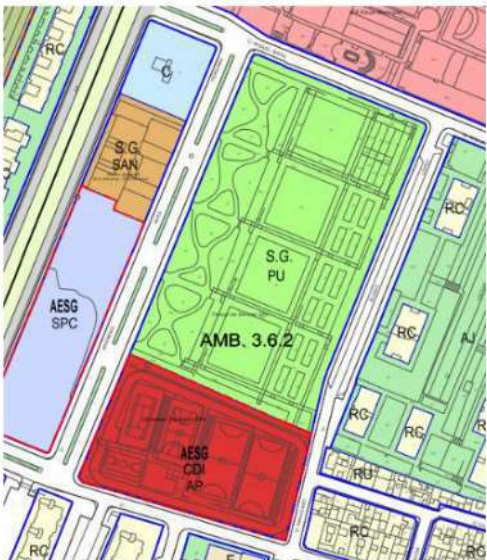
Piscina Acidalio Lorenzo
(recorte de plano de usos pormenorizados PGO-13)



Pabellón Polideportivo La Salud
(recorte de plano de usos pormenorizados PGO-13)



Pabellón Pancho Camurria
(recorte de plano de usos pormenorizados PGO-13)



Complejo Deportivo Las Delicias (Ofra)
(recorte de plano de usos pormenorizados PGO-13)

Sin embargo, la reviviscencia del PGOU-05 y, con él, el régimen que se ha expuesto, ha dejado a estos equipamientos en una situación de consolidación impidiendo que puedan realizarse sobre los mismos actuaciones que impliquen ampliaciones o reestructuraciones.

Por tanto, es objeto de esta Modificación reflejar la realidad existente, reconociendo el carácter de sistema general de equipamiento de las instalaciones deportivas que se han relacionado, asignándoles su calificación de “equipamiento deportivo” de acuerdo con la delimitación propuesta en los planos/fichas adjuntos.

En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la LSENPC, relativo a los límites a las potestades de modificación que prevé en su apartado 1: *“Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.”* es importante aclarar lo siguiente:

Si bien, tal como se ha expuesto, todos los equipamientos citados están calificados en el PGOU-05 vigente como parques deportivos o urbanos y, por tanto, dentro de la categoría de espacios libres, según la normativa del propio Plan, es obvio que es un error del mismo puesto que la realidad tanto física y consolidada es que responden a la definición de equipamientos deportivos, según lo que establece el artículo 8.6.1., más cuando se trata de equipamientos de tal relevancia, no solo a nivel municipal sino insular.

Así, en ningún momento, ni en la memoria del PGOU-05 vigente ni en la del Plan General de 1992 (del cual el PGOU-05 es únicamente su adaptación básica al TRLOTENC) se preveía que todos estos equipamientos deportivos públicos se transformaran en espacios libres, decisión que hubiera tenido que llevar aparejada la reubicación de estos equipamientos de los que también se hubiera privado tanto al municipio como a la isla si esa hubiera sido la intención.

Por tanto, **esta modificación no altera, en ningún caso el estándar de suelos existentes o previstos para espacios libres sino que corrige la calificación de los equipamientos (que además constituyen sistemas generales) para asignarles la que realmente les corresponde.**

De acuerdo con lo anterior, y a los efectos de su evaluación, únicamente se plantea para todos ellos:

- La alternativa **cero**: definida por la calificación del PGOU-05 vigente (sistema general de parque deportivo o de parque urbano).
- La alternativa **uno**: la modificación de la calificación de las parcelas destinadas a equipamiento deportivo, reconociéndose como **sistema general de equipamiento comunitario deportivo.**

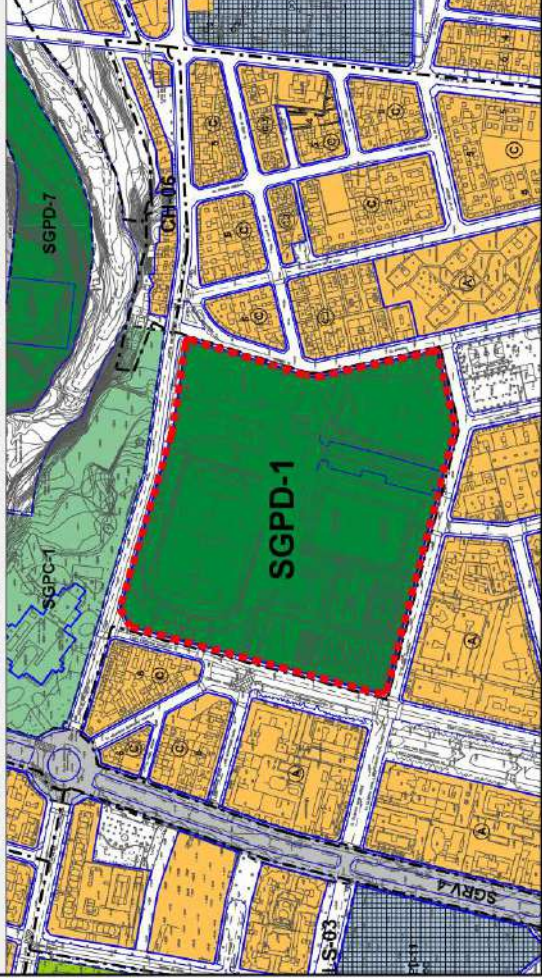
A continuación, se insertan, a modo de ficha, la situación de estos equipamientos deportivos en el planeamiento vigente y la propuesta de modificación que se efectúa en la presente:

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01	- 59/124 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	

ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



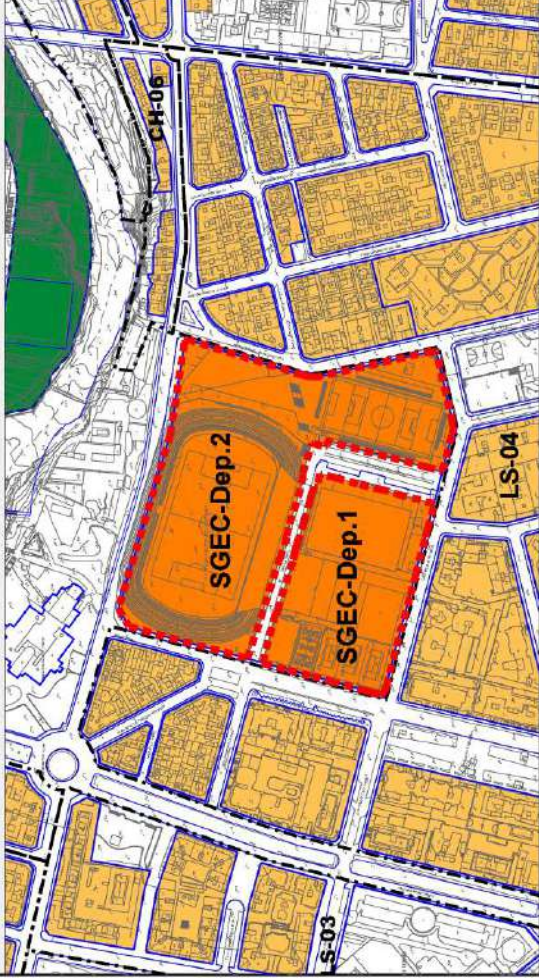
ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: MODIFICACIÓN SGPD-1. Palacio Municipal de Deportes y Heliodoro Rodríguez López

ÁREA: LA SALLE

Nº EXPT: 2023007132

FECHA: FEBRERO 2026

HOJA: ESCALA: 1/4.000 /A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04-04-2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 161AC65670073387 C9B1536D2079517
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/161AC65670073387 C9B1536D2079517

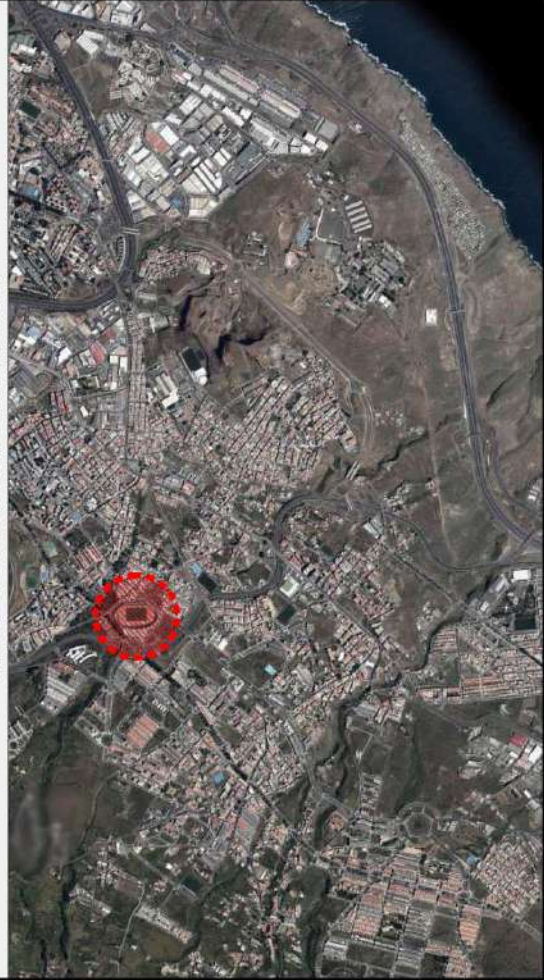
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01

- 60/124 -

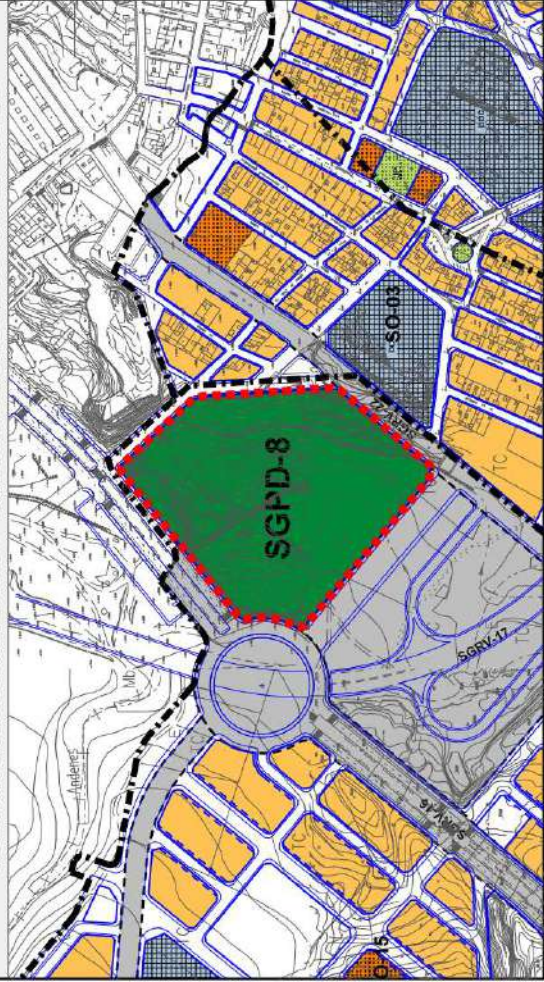
Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01



ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



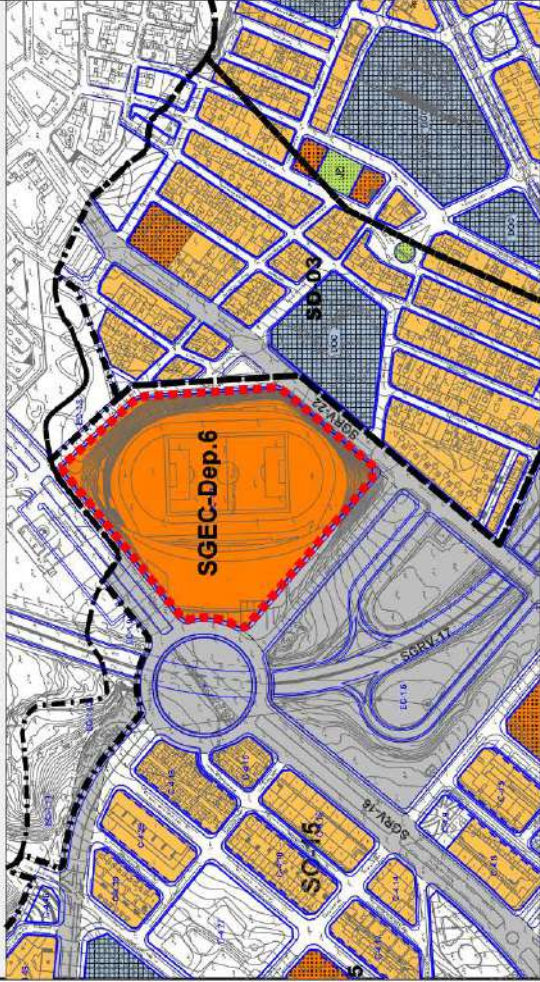
ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: MODIFICACIÓN SGPD-8, TINDER

ÁREA: SURCESTE

Nº EXPTE: 2023007132

FECHA: FEBRERO 2026

HOJA: ESQUILA 1/A.000 /A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04/04/2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 161AC66670073367 C9B1538D2D79F617
Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/161AC66670073367C9B1538D2D79F617>

Fecha de sellado electrónico: 22/04/2025 09:48:01

- 61/124 -

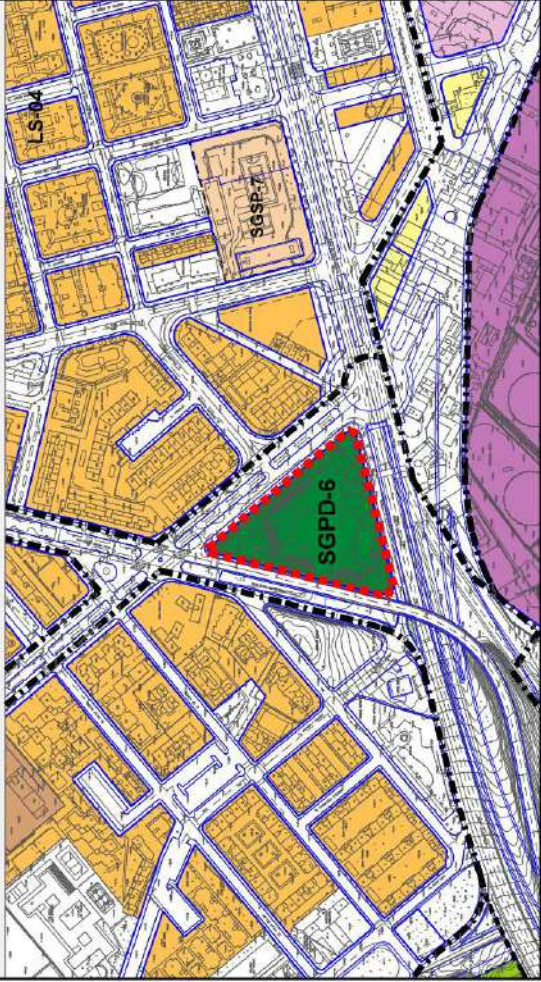
Fecha de emisión de esta copia: 22/04/2025 09:48:01



ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



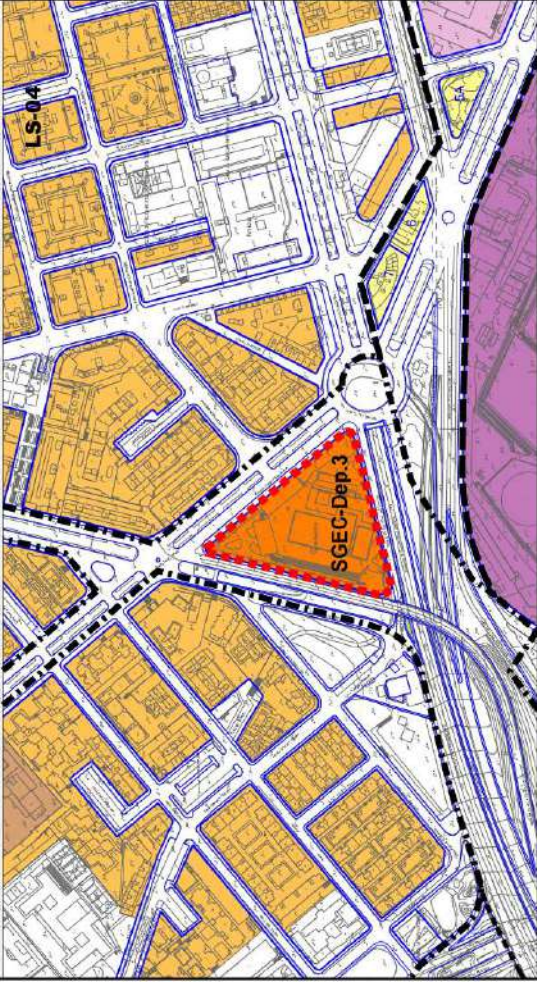
ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL 1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: MODIFICACIÓN SGPD-6, Piscina Acicallio Lorenzo

ÁREA: LA SALLE

Nº EXPTE: 2023007132

FECHA: FEBRERO 2025

HOJA: ESQUILA 1/A.000 /A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCHCO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04-04-2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 161AC65670073367 C9B1536D2D79F617

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/161AC65670073367 C9B1536D2D79F617

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 18:48:01

- 67/124 -

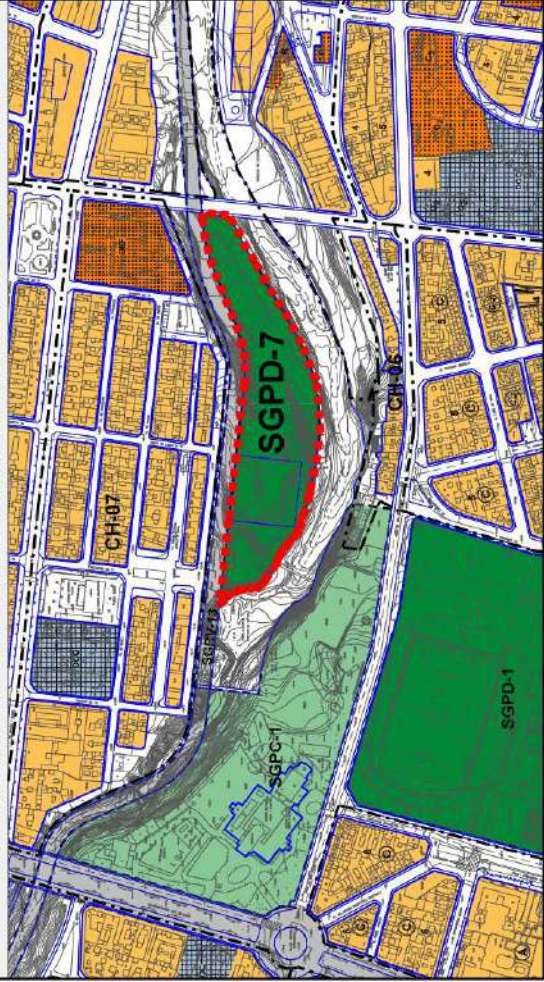
Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 09:46:01



ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000- ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: MODIFICACIÓN SGPD-7, Finca Don Bruno

ÁREA: LA SALLE

Nº EXPTE: 2023007132

FEBRERO 2026

ESCALA: 1/4.000 /A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04-04-2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 161AC65670073367 C9B1536D2D79F617
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/161AC65670073367C9B1536D2D79F617

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 18:48:01

- 63/124 -

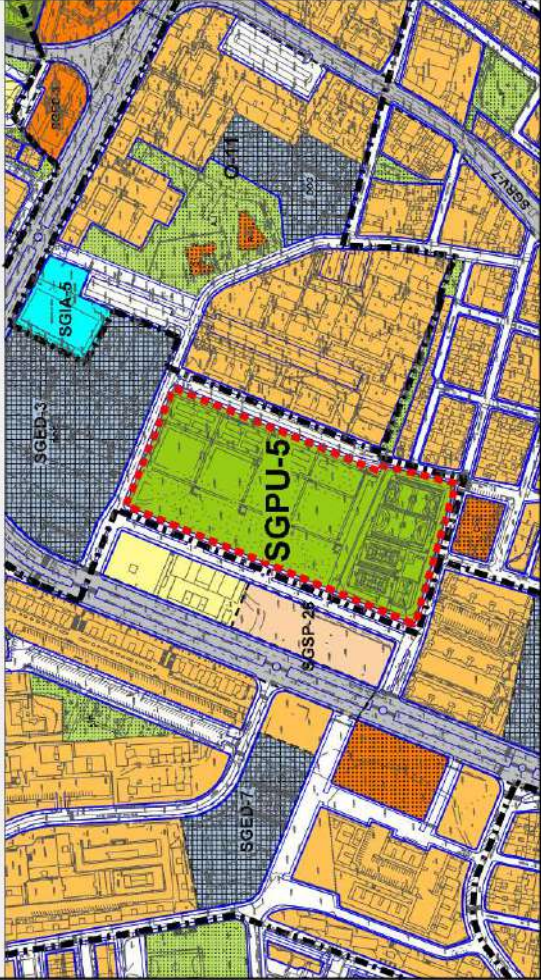
Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 09:46:01



ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



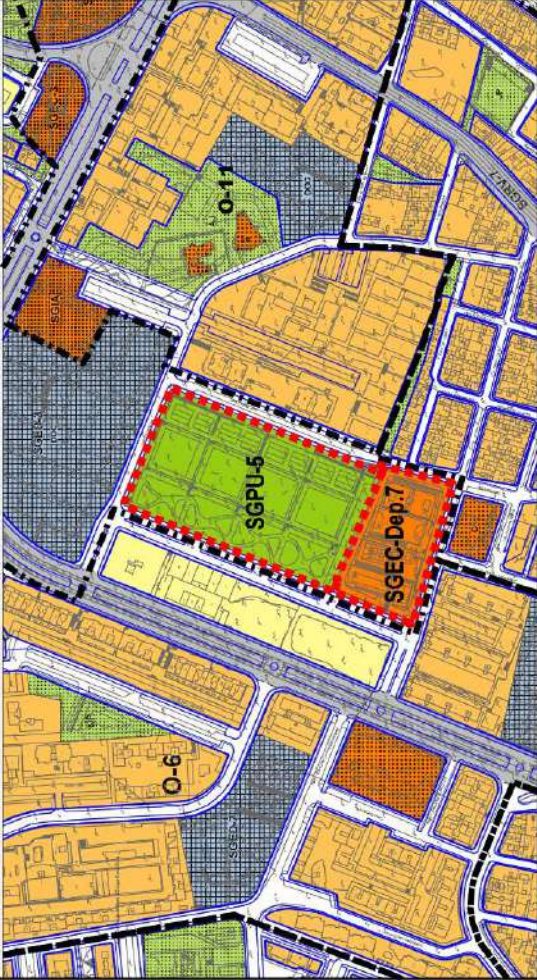
ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN SGPU-5. Polideportivo Las Delicias

ÁREA: POLIGONO DE OFRA

Nº EXPTE: 2023007132

FECHA: FEBRERO 2025

HOJA: EDICIÓN 14.000 / AS

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCHCO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04-04-2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 161AC666700336147525500
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/161AC666700336147525500

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01

- 64/124 -

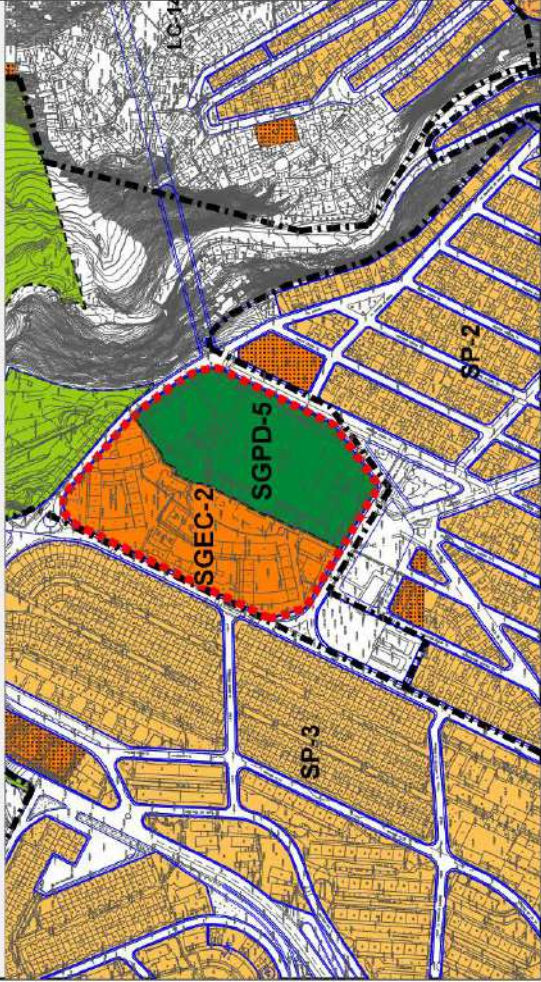
Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01



ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



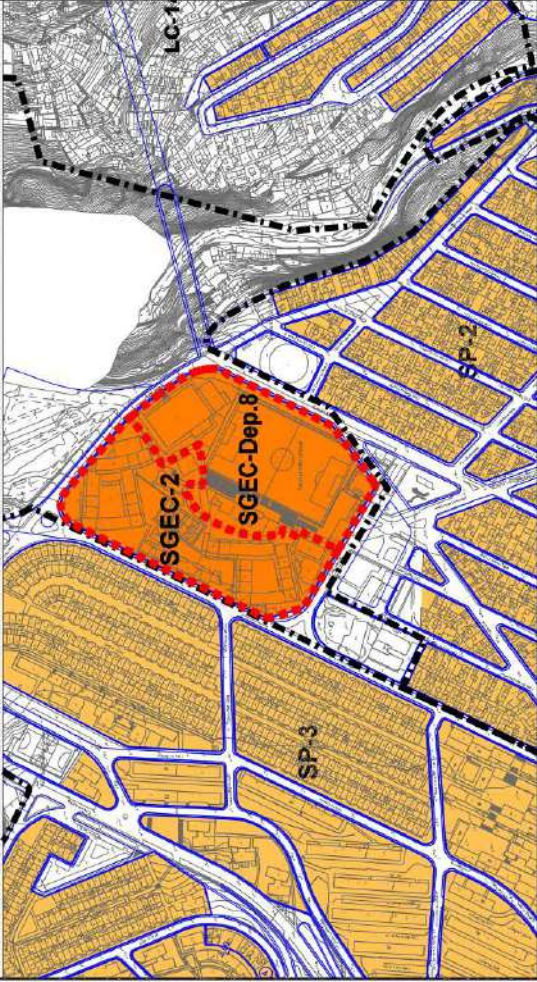
ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: MODIFICACIÓN SGPD-5 y SGE-2. La Salud

ÁREA: SALUD - PERÚ

Nº EXPTE: 2023007132

FECHA: FEBRERO 2026

HOJA: ESQUILA 1/A.000 /A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04-04-2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 161AC265670073387C9B1538D2D79F617

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/161AC265670073387C9B1538D2D79F617

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01

- 65/124 -

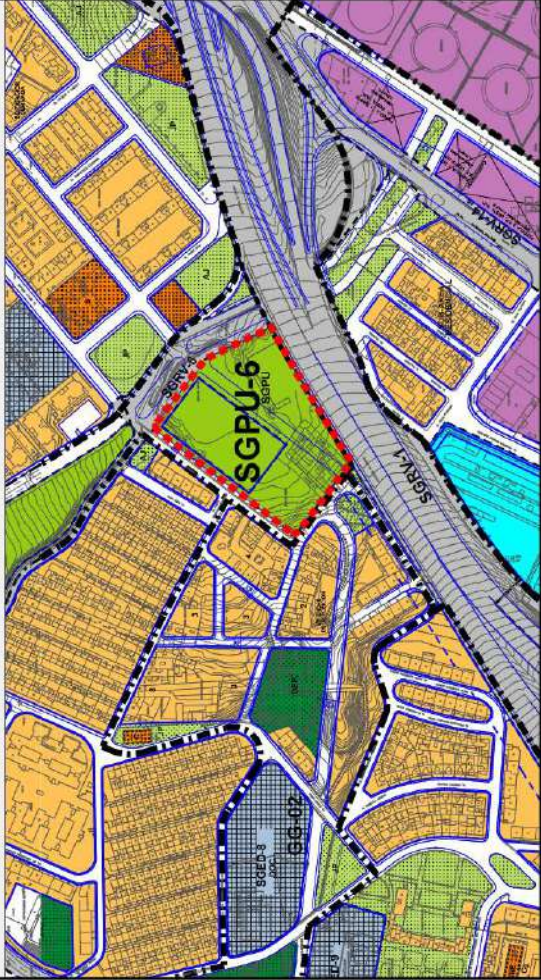
Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01



ORTOFOTO SITUACIÓN DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 0. DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU-2005 VIGENTE



ORTOFOTO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN



MODIFICACIÓN MENOR 1

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO: MODIFICACIÓN SGPU-6, Somosierra/Gladillos

ÁREA:

Nº EXPTE: 2023007132

FECHA: FEBRERO 2025

HOJA: EXHAUSTIVA 14.000 /A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por: SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFEA DE SERVICIO

Fecha: 04-04-2025 09:42:29

Nº expediente administrativo: 2023.007132 - Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC265670373387/CSB13862D278F617

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC265670373387/CSB13862D278F617

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01

- 66/124 -

Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01



4.4. MODIFICACIÓN DEL PGOU-05 EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
UA-SO.133 DEL ÁREA EL MOLINO (SO-8)

El ámbito de la UA-SO.133, del área de El Molino se corresponde con una porción de la denominada Área de El Molino (SO-8), según el vigente PGOU-05, en el Distrito Suroeste del municipio, zona que linda ya con el municipio de El Rosario y con la vía de enlace de la Autovía TF-1, incluida en la Circunvalación Oeste prevista por el Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana (PTEOSVAM).

Tal como reconoce el Plan General y la realidad existente, se trata de un área con vocación claramente industrial dentro del municipio, cuyo planeamiento de aplicación es el mismo PGOU-05 y en lo que éste no regule, según la modificación del Plan Parcial “El Molino” que se aprobó definitivamente el 25 de abril de 1994.

4.4.1. Antecedentes

Los antecedentes del área SO-8 se remontan a 25 de abril de 1994, cuando se produce la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de El Molino (que había sido aprobado el 21 de julio de 1989) para adaptarlo al recientemente aprobado Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife (PGOU-92), en fecha 13 de marzo de 1992 por la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias.

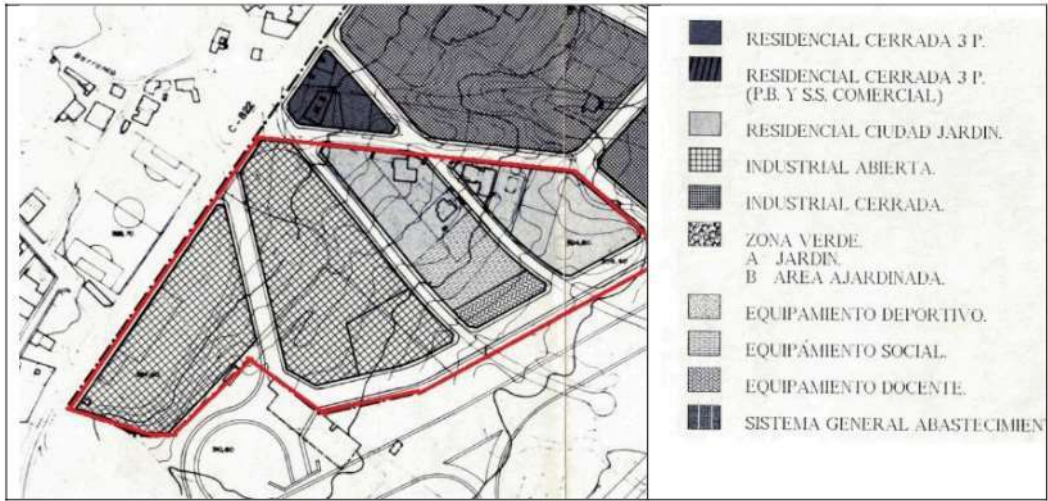
El citado Plan Parcial, que estableció la ordenación pormenorizada de todo el el área SO-8, de conformidad con lo dispuesto en el PGOU-92, tal como se muestra en la imagen siguiente, que se corresponde con el plano O.1 del Plan Parcial:



Por su parte, el mismo Plan Parcial, dividió el ámbito en cuatro polígonos de actuación, a efectos de su gestión y urbanización de forma autónoma, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen que se corresponde con el plano O.7 del Plan Parcial:



Para el Polígono P-4 la ordenación pormenorizada establecida era la siguiente:



Como se observa, dentro del ámbito de referencia existen 4 manzanas con la siguiente situación urbanística:

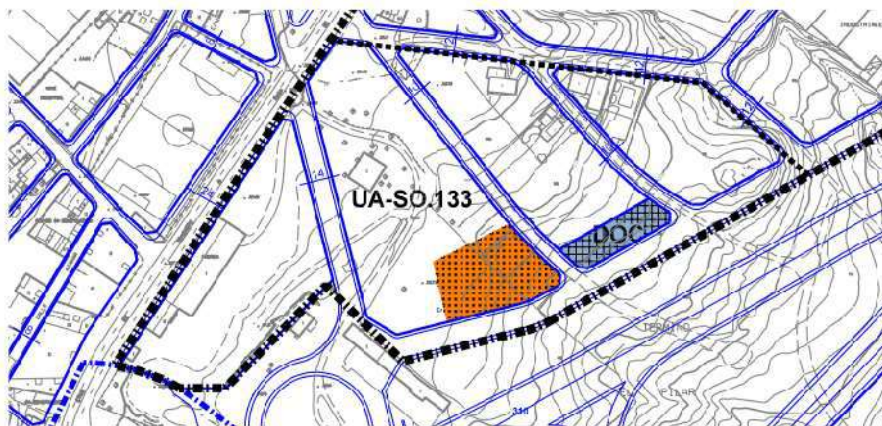
- Dos manzanas se califican con uso industrial y se adscriben a tipología edificatoria abierta (las denominaremos manzanas A y B).
- Una manzana se califica con uso residencial y se adscribe a tipología ciudad jardín (manzana D).
- En la otra manzana existen tres partes: una que se califica con uso residencial y se adscribe a tipología ciudad jardín; otra que se califica como equipamiento social y la tercera parte que se califica como equipamiento docente (en el presente expediente se denomina esta manzana como C).

De conformidad con el Plan Parcial aprobado, el 18 de septiembre de 1998 se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento del proyecto de compensación del Polígono P-4 del área SO-8 y el 24 de septiembre de 1999 se aprueba definitivamente su proyecto de urbanización.

El el 30 de noviembre de 2005 se aprobó definitivamente la Adaptación Básica del PGOU-92 al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05), entrando en vigor completamente tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007, los parámetros de ordenación pormenorizada.

El PGOU-05 continúa recogiendo el área SO-8 El Molino de acuerdo con la delimitación del PGOU-92 y la Modificación del Plan Parcial de 1994, si bien renombra los Polígonos de Actuación. En el caso que nos ocupa el Polígono P-4 pasa a denominarse UA-SO.133.

De acuerdo con el PGOU-05, los instrumentos de ordenación a aplicar en el área SO-8 El Molino serán el PGOU-05 y la Modificación del Plan Parcial de 1994 con los cambios que introduce el propio PGOU-05. En la siguiente imagen, se aprecia la delimitación de la unidad, siendo los únicos elementos que se representan de forma expresa las dos parcelas destinadas (1) a docente, que coincide con la prevista en el Plan Parcial de 1994 y (2) a equipamiento comunitario que varía su ubicación con respecto a la que tenía en dicho Plan.

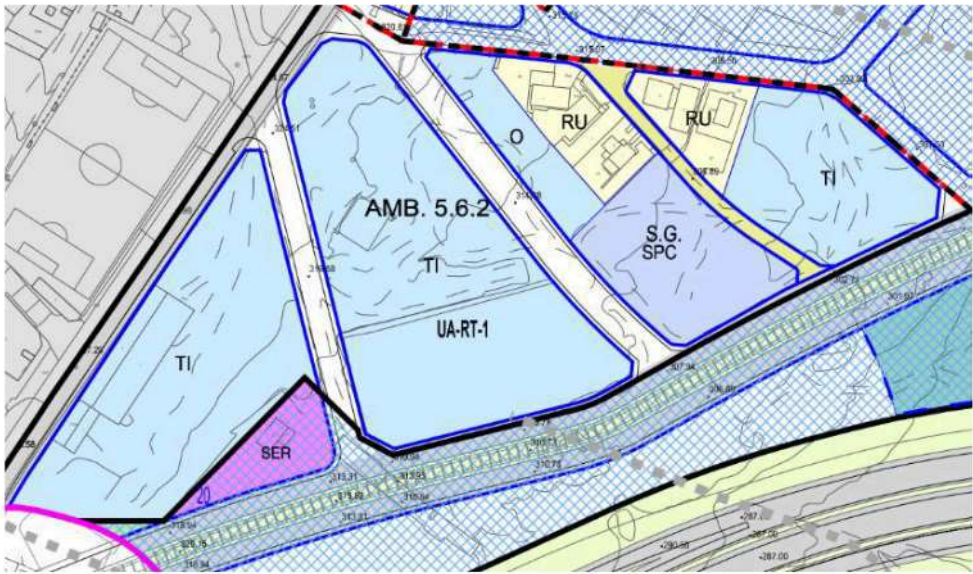


Encontrándose en ejecución la unidad de actuación, en fecha 30 de junio de 2014, entra en vigor el nuevo Plan General de Ordenación (PGO-13), que recoge esta unidad como Unidad de Actuación UA-RT-1 Ámbito 5.6.2 Molino Industrial, Polígono 4 El Molino.

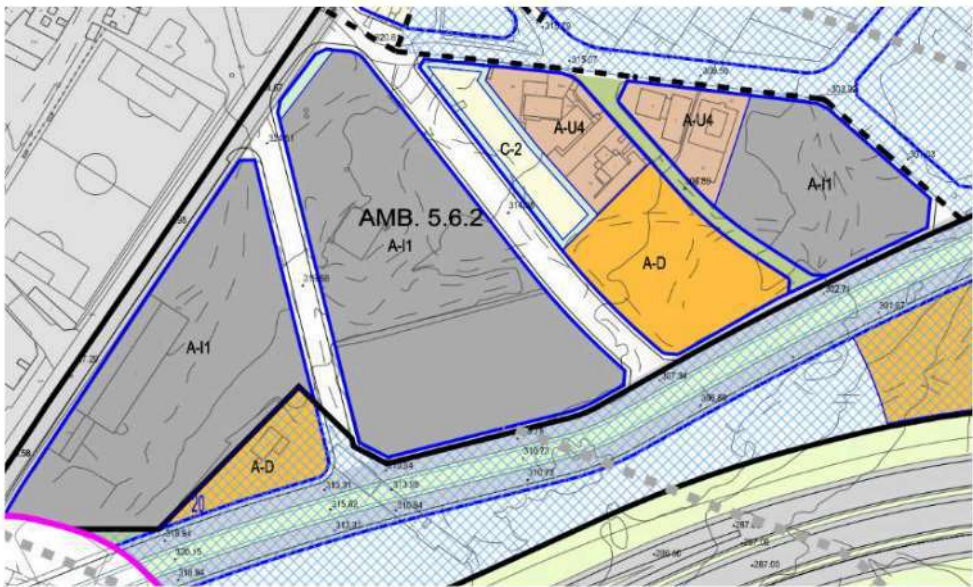
A pesar de que la unidad de actuación se encontraba en ejecución, el PGO-13 introdujo algunos cambios en la ordenación del ámbito con respecto al PGOU-05 y el Plan Parcial El Molino, recogiendo directamente la ordenación pormenorizada y eliminando la remisión al primigenio Plan Parcial.

A continuación, se adjuntan recortes de los planos de ordenación pormenorizada del PGO-13.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			



Recorte del Plano de OP de usos y gestión urbanística del PGO-13



Recorte del Plano de OP de alineaciones, rasantes y tipologías del PGO-13

Como se observa, la ordenación que establecía el PGO-13 se caracteriza por los siguientes parámetros:

- Las alineaciones hacia la Carretera General se retranquean con respecto a las del PGOU-05.
- Cambia el trazado y alineaciones de varios viarios con respecto al que tenían en el PGOU-05.

- La calificación del suelo en el ámbito cambia de la siguiente forma respecto a la del PGOU-05:
 - o Las manzanas A y B, que en el PGOU-05 se adscribían a uso industrial, pasan a calificarse con uso terciario – industrial (TI).
 - o En la manzana C se delimita un nuevo sistema general de protección ciudadana (S.G. SPC), una pastilla con uso oficina (O) y otra parte con uso residencial unifamiliar (RU).
 - o En la manzana D se delimita una parcela con uso residencial unifamiliar (RU) y el resto de la manzana se adscribe a uso terciario – industrial (TI)
- Además, el PGO-13 introducía cambios en los parámetros de las tipologías edificatorias de las manzanas respecto a las del PGOU-05.

A efectos de la gestión urbanística del ámbito el PGO-13 delimitó la unidad de régimen transitorio UA-RT-1. Para esta unidad de actuación se mantuvo el sistema de ejecución privado por compensación cuyo desarrollo comenzó con el planeamiento anterior. El PGO-13 determinó el régimen transitorio para la gestión urbanística de las unidades de actuación que provenían del planeamiento general anterior y se encontraban en proceso de ejecución. El objeto de las unidades de actuación de régimen transitorio es la culminación de la ejecución jurídica y material del planeamiento, cumplimentando con carácter previo a la materialización del aprovechamiento lucrativo, las cargas urbanísticas que queden pendientes.

Toda vez que parte de la urbanización ya estaba ejecutándose a la entrada en vigor del PGO-13, el 28 de abril de 2015, se aprobó la Modificación del Proyecto de urbanización a los efectos de su división por fases, y el 30 de diciembre de 2015 se recibieron las obras de la primera fase, que se corresponde con lo señalado en la siguiente imagen:



Por su parte, en fecha 4 de noviembre de 2019 es aprobado definitivamente un nuevo proyecto de reparcelación, recogiendo los cambios operados por el PGO-13, que se inscribe en el Registro de la Propiedad en fecha 19 de enero de 2021.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

Posteriormente, el 19 de marzo de 2020 se resuelve por el Consejero Director de esta Gerencia "aprobar el proyecto de urbanización Adaptación de alineaciones al PGO-2013 del proyecto de Urbanización del Polígono 4, Fase 2, Área SO-8, El Molino (PGOU-92) dando cumplimiento a lo expuesto en los informes de los distintos Servicios Administrativos a los efectos de su posterior recepción por esta Administración.

En virtud de dicha modificación, y en cumplimiento de los deberes de la Junta de Compensación como promotora, se concluyen las obras de urbanización, con la finalización de la fase 2, que son recibidas, en fecha 21 de diciembre de 2021.



Las actas de recepción de ambas fases de urbanización se formalizan el 3 de junio de 2022.

Sin embargo, durante la finalización de la ejecución de la segunda fase de las obras de urbanización, se publica en el BOC nº219, de 27 de octubre de 2020 el Acuerdo de la Comisión Autónoma de Informe Único de fecha 2 de octubre de 2020, relativo a toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que estima el recurso contencioso administrativo nº 116/2014, interpuesto contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 30 de julio de 2013, por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, **declarando la nulidad del PGO-13, provocando la reviviscencia del PGOU-05.**

4.4.2. Situación actual y conveniencia de modificar el PGOU-05

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, debido al largo proceso de ejecución de la unidad de actuación y las circunstancias sobrevenidas, derivadas, principalmente, de los cambios en el planeamiento general que afectaron a los instrumentos de gestión y ejecución, la urbanización actual del ámbito de la UA-SO.133, ya recibida y la estructura de la propiedad resultante del proceso reparcelatorio difieren en algunos aspectos de la ordenación vigente, lo cual provocará dificultades a la hora de obtener los correspondientes títulos habilitantes, de cara a la edificación.

Llamativa resulta, por ejemplo la ubicación de las dos parcelas de equipamiento comunitario (una de ellas docente), que recoge el PGOU-05 en dos manzanas diferenciadas, que no se corresponden con la parcela titularidad del Ayuntamiento de

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

Santa Cruz, en virtud de la cesión obligatoria, que tiene inscrita en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la reparcelación efectuada.

Por tanto, se entiende conveniente la modificación del PGOU-05 a fin de conciliar su ordenación con lo efectivamente ejecutado y recibido.

4.4.3. Objeto de la modificación y contenidos de la ordenación que se consideran.

Como se ha indicado, el objeto de la presente Modificación del PGOU-05 es **adaptar la ordenación del ámbito a la situación consolidada que se ha generado como consecuencia del desarrollo de la unidad de actuación** y las actuaciones de gestión urbanística que se han acometido.

Por tanto, se pretende establecer una ordenación que permita culminar el desarrollo del ámbito, con la edificación de las parcelas, y sin tener que reconsiderar la gestión urbanística ya completada, expuesta en el apartado 4.4.1.

En cuanto a la situación consolidada en el ámbito habrá que tener en cuenta tres aspectos:

1. **Urbanización ejecutada.** Como consecuencia del desarrollo de la unidad de actuación se han ejecutado los viarios del ámbito. La urbanización se ha ejecutado en dos fases. En la fase 1 los viarios se ejecutaron con el trazado previsto en el PGOU-05. En la fase 2 los viarios se ejecutaron con el trazado previsto en el PGO-13 que, como se ha indicado, en algunos casos se desviaba del recogido en el PGOU-05 (en cuanto a las alineaciones, a la sección del viario o su ancho). Hay que señalar que tanto la fase 1 como la 2 se han recibido constando las correspondientes Actas de Recepción.

La presente Modificación pretende incorporar al PGOU-05 una estructura viaria que se ajuste a la adoptada en el Proyecto de Compensación tramitado. Los viarios ejecutados en la fase 2 coinciden con dicho Proyecto de Compensación. Sin embargo los viarios ejecutados en la fase 1 presentan desviaciones respecto de las previsiones de dicho Proyecto de Compensación, por lo que es preciso prever algunos remates de urbanización. Se adjunta ortofoto del ámbito en el que se observa el estado actual de la urbanización:

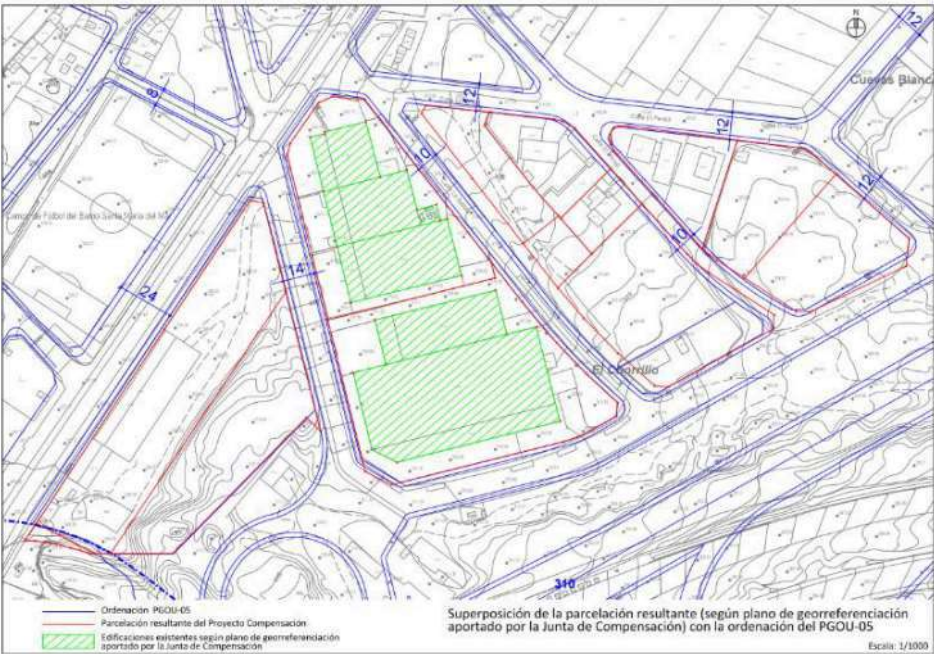
Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			



2. **Estructura de la propiedad.** En la actualidad la estructura de la propiedad del ámbito es la resultante del Proyecto de Compensación tramitado y aprobado en desarrollo de la unidad de actuación.

La parcelación existente se ajusta a la estructura viaria que establecía el PGO-13 que, como ya se ha explicado, en algunos tramos, se desvía de la prevista en el PGOU-05. Con la presente Modificación se pretende incorporar al PGOU-05 una ordenación coherente con la estructura de la propiedad que ha resultado del desarrollo de la unidad de actuación.

En la siguiente imagen, se aprecia la superposición realizada de la parcelación resultante del proyecto de reparcelación con la ordenación del PGOU-05:



Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



3. **Calificación del suelo y parámetros edificatorios.** El Proyecto de Compensación aprobado se basa en la ordenación pormenorizada que establecía el PGO-13 que, como se ha indicado, presenta diferencias con la del PGOU-05. Se debe corregir la calificación del suelo y los parámetros de aprovechamiento de las parcelas y manzanas del ámbito para que coincidan con los que se consideraron en la reparcelación aprobada.

Pues bien, para cumplimentar los objetivos que se plantean es preciso modificar la ordenación establecida por el PGOU-05 en los siguientes componentes:

- a) Se modificará la estructura viaria del ámbito para adoptar la que se considera en los instrumentos de gestión tramitados.
- b) La ordenación pormenorizada del ámbito se recogerá directamente en el PGOU-05. Por lo tanto, el ámbito deja de estar remitido a la Modificación del Plan Parcial El Molino.
- c) La calificación del suelo del ámbito se modifica para adoptar la que se consideró en los instrumentos de gestión tramitados y que es la que preveía el PGO-13.
- d) El Proyecto de Compensación aprobado se basa en la ordenación que establecía el PGO-13. Los parámetros edificatorios y de aprovechamiento de las parcelas y manzanas del ámbito se corrigen para que coincidan con los que se consideraron en la reparcelación aprobada.
- e) Como se indica, la estructura viaria ejecutada se ha recibido, constando las correspondientes Actas de Recepción. Por consiguiente, procede cambiar la categoría del suelo del ámbito pasando de urbano no consolidado a urbano consolidado.

4.4.4. Descripción de la solución propuesta.

En el anterior apartado se han expuesto cuáles son los componentes de la ordenación que se deben modificarse. Para ello, todos estos cambios se formalizarán, en la siguiente fase de tramitación, elaborando una nueva ficha de ordenación del área El Molino SO-8 que sustituirá a la ficha actualmente vigente. Respecto a la ficha vigente, la nueva contendrá los siguientes cambios:

- a) El ámbito de la Modificación se limitará al recinto que tiene la UA-SO.133 del PGOU-05. En la nueva ficha desaparecerá dicha unidad pero se mantendrá su recinto referenciándolo como "Ámbito Z".
- b) El suelo del ámbito Z se categorizará como urbano consolidado.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

- c) Se corregirán las alineaciones de las manzanas del ámbito Z. Las nuevas alineaciones concilian la parcelación resultante de la gestión urbanística desarrollada (Proyecto de Compensación) con la realidad física existente (urbanización ejecutada que ha sido recibida por el Ayuntamiento). Para definir las alineaciones se considerarán las actas de alineaciones y rasantes emitidas por esta Gerencia de Urbanismo en el ámbito de referencia.
- d) La ordenación pormenorizada del ámbito de referencia se recogerá directamente en el PGOU-05 y ya no estará remitida a la Modificación del Plan Parcial El Molino.
- e) Para las manzanas del ámbito Z se adoptará la calificación urbanística que se consideró en la gestión urbanística desarrollada (Proyecto de Compensación).
- f) Para las manzanas del ámbito Z se adoptará la tipología edificatoria que se consideró en la gestión urbanística desarrollada (Proyecto de Compensación).

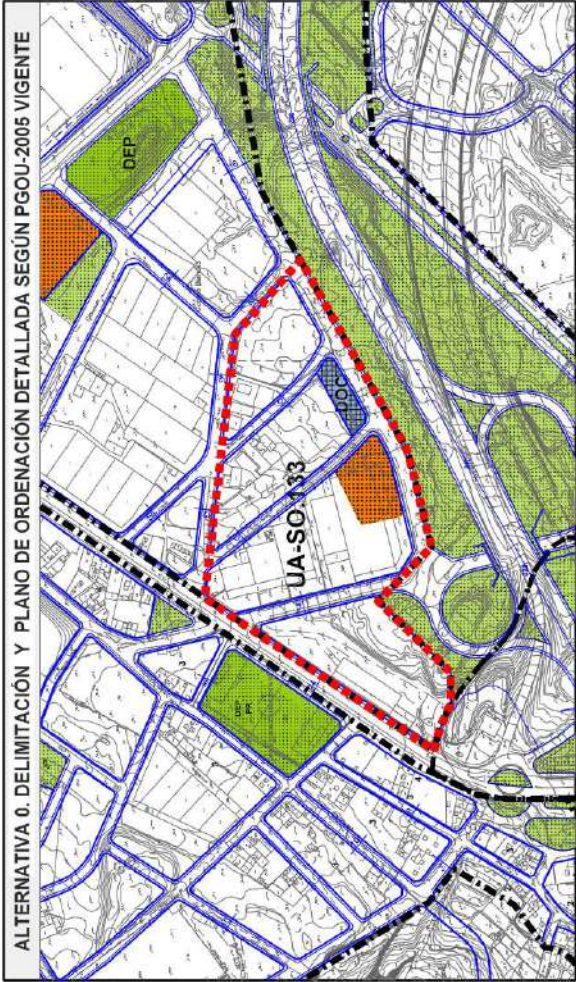
Por tanto, en la nueva ficha de ordenación sólo se establecerán nuevas determinaciones para el ámbito de referencia (antes UA-SO.133 y, ahora, ámbito Z). No se realizará ningún cambio más en la regulación establecida para el resto del área SO-8.

A continuación, a modo de ficha, se muestra la ubicación del ámbito de la unidad, así como la situación actual, de acuerdo con la ficha del PGOU-05 vigente (Alternativa 0) y la propuesta resultante de la modificación (alternativa 1) que se desarrollará en el documento de aprobación inicial.

Así, en la alternativa 1 se señala la distribución de la ordenación que resultará de adaptarse a los instrumentos de gestión y ejecución aprobados (que se incluía en el PGO-13 que sirvió de base a dichos instrumentos):

- Las manzanas A, B y D2, serán de uso industrial, con tipología abierta.
- La parcela C3, en la que se localizará la parcela dotacional municipal.
- La parcela C1 de uso terciario/oficinas.
- Las parcelas C2 y D1, en las que se localiza el uso residencial, tipología unifamiliar.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			



MODIFICACIÓN MENOR 1		Nº EXPTE: 2023007132
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 - ORDENACIÓN DETALLADA		
PLANO: MODIFICACIÓN UA-SO.133. EL MOLINO		FECHA: FEBRERO 2025
ÁREA: SUROESTE		HOJA: EXHAJA 14.000 /A3
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		

4.5. RESOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS DETECTADAS ENTRE LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y LOS FICHEROS DE ORDENACIÓN DETALLADA, REFERIDAS A LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO

Durante la vigencia del PGOU-05, se han detectado determinadas discrepancias entre los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y los Ficheros de Ordenación de las áreas de Suelo Urbano, en lo referente a la categorización del suelo urbano.

Por un lado, la clasificación y categorización del suelo se establece en la Ordenación estructural del PGOU-05:

- Plano O-1 Clasificación y categorización, a escala 1:40.000
- Plano O-1A Clasificación y categorización del suelo (SUROESTE), escala 1:10.000
- Plano O-1B Clasificación y categorización del suelo (CENTRO), escala 1:10.000
- Plano O-1C Clasificación y categorización del suelo (LITORAL DE ANAGA), escala 1:10.000
- Plano O-1D Clasificación y categorización del suelo (MACIZO DE ANAGA), 1:20.000

Por otro lado, los Ficheros de Ordenación de las Áreas de Suelo Urbano, establecen la categoría de suelo incorporando texto explicativo "*Clase y categoría de suelo*" y planos "*planos de ordenación detallada*". Para poder determinar la categoría de suelo es necesario poner en relación el texto con los planos del propio Fichero, donde se determinan los ámbitos de suelo urbano no consolidado mediante la delimitación de unidades de actuación, polígonos, ámbitos y en ocasiones actuaciones aisladas.

Para aclarar las discrepancias detectadas en las categorías de suelo urbano, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Contradicciones detectadas por modificaciones realizadas en base al requerimiento del Acuerdo de la COTMAC de 29-12-2004, por el que se aprueba definitivamente de forma parcial el PGOU-05. En el citado Acuerdo se establecía que debían subsanarse determinadas deficiencias previas a la publicación del documento. En este caso, las modificaciones requeridas en el Acuerdo de la COTMAC se realizaron en el Fichero de Ordenación pero no en los planos de Clasificación y Categorización del Suelo.

- Contradicciones detectadas en las modificaciones realizadas en el PGOU-05 respecto al PGOU-92, que se explican y justifican en los Anexos I y III de la "*Memoria justificativa y Anexos*" del PGOU-05. En este caso, las modificaciones se realizaron en el Fichero de Ordenación pero no en los planos de Clasificación y Categorización del Suelo.

- Criterios establecidos en el punto 4 "Ajustes y modificaciones del planeamiento que se adapta" y punto 9 "Delimitación de ámbitos de gestión en suelo urbano y de unidades de actuación", de la "*Memoria justificativa y Anexos*" del PGOU-05:

- Grado de urbanización de los terrenos.

A continuación, se exponen las discrepancias detectadas en las categorías de suelo urbano, señalando como se categoriza en cada documento del PGOU-05, y se aclara cual es la categorización del suelo correcta en función de los criterios expuestos en el punto anterior.

Se acompañan planos de situación con el fin de que sean localizadas los ámbitos en que se encuentran las discrepancias, en todo el término municipal.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

1. Área: Mencey (CH-15).

En este Área, se detectan dos discrepancias, provenientes de dos desarrollos diferentes.

Discrepancia 1: Parte del suelo incluido en el Ámbito A y en las actuaciones aisladas AA.CH.32 (una parte), AA.CH.13 y AA.CH.30 y una parte del viario junto a las dos últimas actuaciones aisladas mencionadas, según plano del Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC

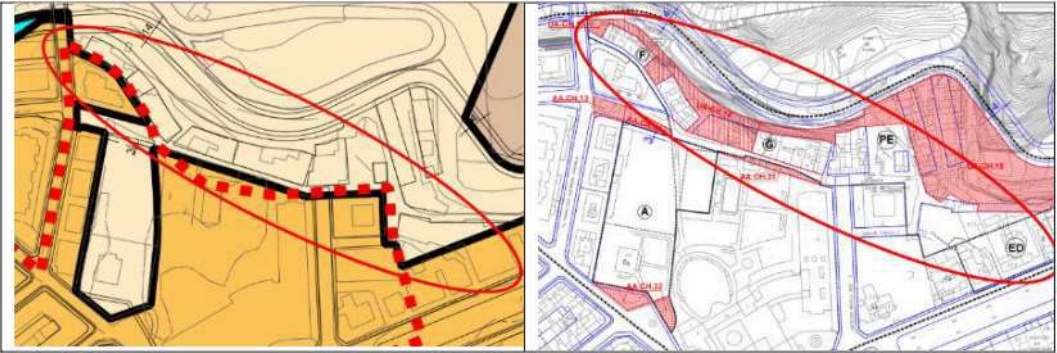


En el Anexo I de la Memoria del PGOU-05, la ordenación contenida en el documento de Modificación del PGOU-92 en el ámbito de la Manzana 153 aprobado en 2003, que afecta a los terrenos indicados, se relaciona como uno de los cambios introducidos en el PGOU-05.

Esta modificación se realizó en los Ficheros de Ordenación, pero no en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo. Por lo tanto, se estima que la categoría correcta del suelo objeto de discrepancia, es la que se refleja en los planos del Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de suelo categorizado como consolidado (SUC).

Discrepancia 2: Parte del suelo incluido en la Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos aprobada definitivamente el 17-10-2003.

Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC



Plano de Clasificación y Categorización del Suelo	Plano del Fichero de Ordenación
---	---------------------------------

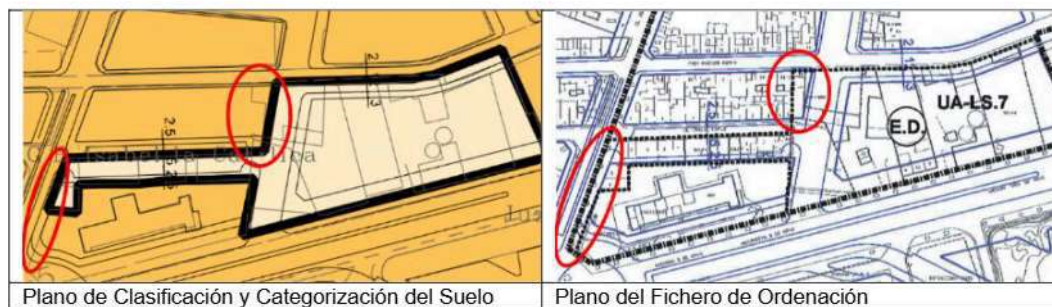
El Acuerdo de la COTMAC de 29-12-2004, de aprobación definitiva de forma parcial del PGOU-05, determinó que era necesario adecuar la ordenación a la Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos aprobado en 2003. Esta circunstancia se recoge asimismo en el Anexo I de la Memoria del PGOU-05, como uno de los cambios introducidos en el documento.

Esta modificación se realizó en el Fichero de Ordenación, pero no en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo. Por lo tanto, se estima que la categoría correcta del suelo objeto de discrepancia incluido en la Modificación del Plan Especial de los Lavaderos, es la que se refleja en los planos del Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de suelo categorizado como consolidado (SUC).

2. Área: Rascacielos (LS-6)

Discrepancia: Dos zonas de la delimitación de la unidad de actuación UA-LS.7.

Planos clasificación y categorización: SUC
Fichero de ordenación: SUNC



En el PGOU-92 se delimitaba la unidad de actuación UA-1.2. Con fecha 21-05-1999 se aprueba el Proyecto de Redelimitación y Reparcelación de la UA-1.2, que incluye una parcela (la que se sitúa en C/ Bethencourt y Molina esquina con Av. Buenos Aires) que no se incluía en la unidad de actuación del PGOU-92. La delimitación de la unidad de actuación del Fichero de Ordenación del PGOU-05 se corresponde con la del Proyecto de Redelimitación y Reparcelación aprobado.

La parte de la C/ José Hernández Afonso, que se incluye en la unidad de actuación UA-LS.7 según el Fichero de Ordenación así como en el Proyecto de Reparcelación y Redelimitación aprobado en 1999, ya lo estaba en el PGOU-92.

Por lo tanto, atendiendo a los criterios establecidos en la Memoria del PGOU-05, se estima que la categoría correcta de la unidad de actuación UA-LS.7 es la que se refleja en los planos del Fichero de Ordenación, por lo que, el suelo objeto de discrepancia estaría categorizado como no consolidado (SUNC).

3. Área: Ensanche Sur (LS-8)

Discrepancia: En parte del ámbito que se denomina Polígono Disa en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).
Plano de Clasificación y Categorización del suelo	Fichero de Ordenación (Hoja 5)

Si bien, efectivamente, existe una contradicción entre el plano de clasificación de suelo y el fichero de ordenación, es necesario tener en cuenta que sobre este ámbito se ha sucedido un largo proceso en la jurisdicción contencioso-administrativa, en el cual debía dilucidarse si la Junta de Compensación había cumplido con todos sus deberes de urbanización y, por tanto la urbanización debía considerarse recibida.

Así, en fecha 17 de enero de 2022, se dictó Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº4 de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, estimando el recurso interpuesto por la Junta de Compensación del Núcleo Urbano La Salle-Ensanche Sur.

En concreto, la Sentencia falló estimando el recurso interpuesto y anuló la Resolución de 10 de mayo de 2021 del Consejero Director de la Gerencia que acordaba denegar de forma expresa la solicitud de aprobación del acuerdo de disolución de la Junta, por ser contrario a derecho y declaró autorizada la misma por acto presunto.

Dicha sentencia fue recurrida ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (el TSJCan), pero en fecha 12 de diciembre de 2022, se dicta Sentencia nº405/2022 desestimatoria, confirmando la sentencia de instancia. En resumen el TSJCan, argumentó, en su fundamento jurídico sexto:

Sexto: Por lo demás nuestro criterio concuerda con los argumentos de la Sentencia apelada que no pueden ser más contundentes. La solicitud de aprobación de disolución de la Junta de Compensación presentada por la parte apelada no recibió contestación administrativa expresa de la parte apelante hasta 2021, es decir, diez años desde su solicitud. Transcurridos diez años de silencio administrativo, tras haber sido firmadas Actas de Recepción de las cuatro fases de las obras de urbanización y, tras compensación de partidas económicas e inscripción de los suelos destinados a la Administración apelante, por lo tanto, no se puede mantener en el tiempo esta entidad, es la Administración municipal la que continuar con sus potestades conforme exige la Ley de Bases de Régimen Local.

Por tanto, y a la vista de lo expuesto, este ámbito (LS-8) debe considerarse como **Suelo Urbano Consolidado**.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

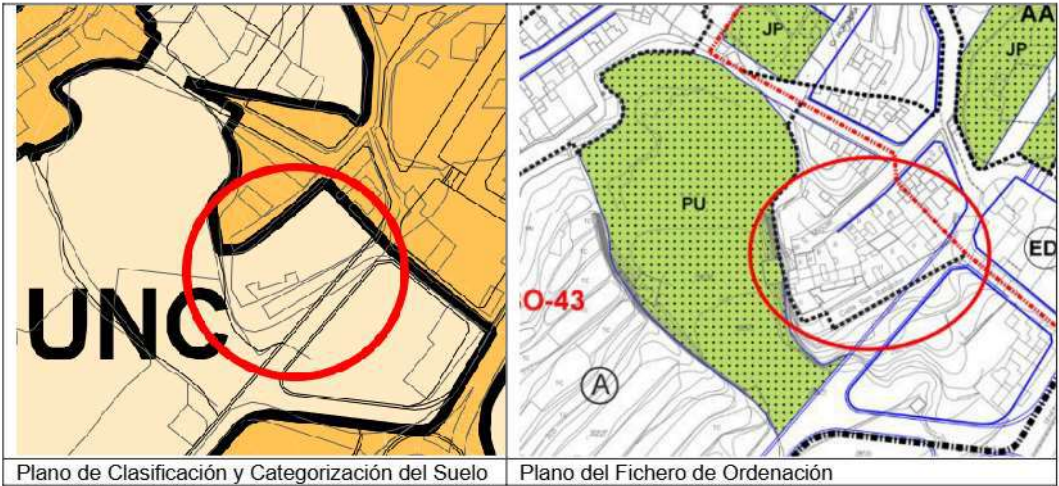
4. Área: Tíncer bajo (SO-2)

En este Área, se detectan dos discrepancias.

Discrepancia 1: Terrenos que lindan con el Ámbito A delimitado en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUNC

Fichero de ordenación: SUC

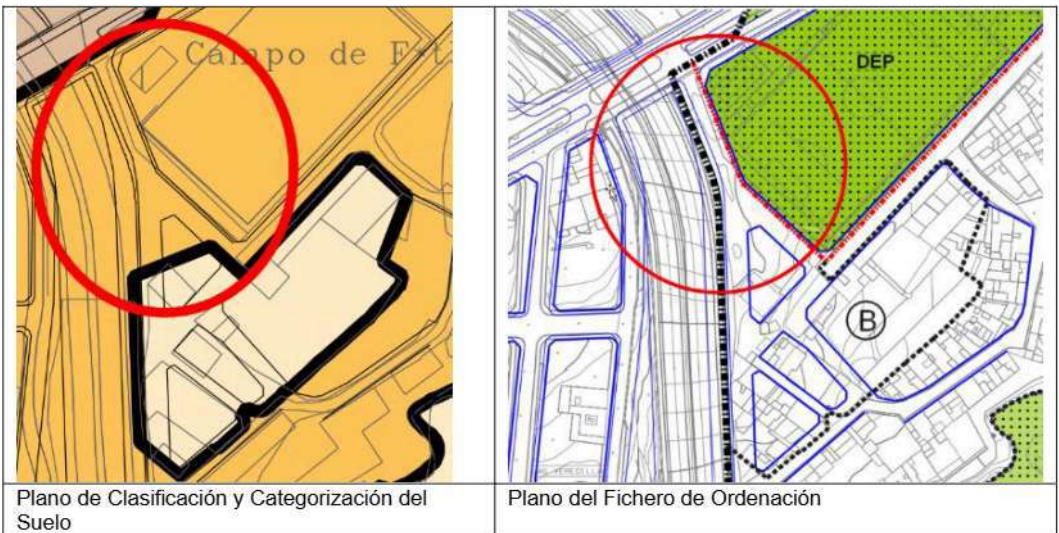


Los terrenos se encuentran urbanizados (C/ San Salvador).

Discrepancia 2: En el ámbito denominado B delimitado en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUC

Fichero de ordenación: SUNC



En este caso, los terrenos se encuentran sin urbanizar.

En el Anexo III de la Memoria del PGOU-05, se explica que “En el vigente Plan General [PGOU-92] está confusa la delimitación de los polígono P-2 y P-3 ya que existe alguna discrepancia entre lo reflejado en el plano de ordenación y lo que se expresa en la ficha. La presente Adaptación Básica se ha aprovechado para aclarar la delimitación de los dos polígonos manteniendo en todo caso los criterios y objetivos del Plan.”

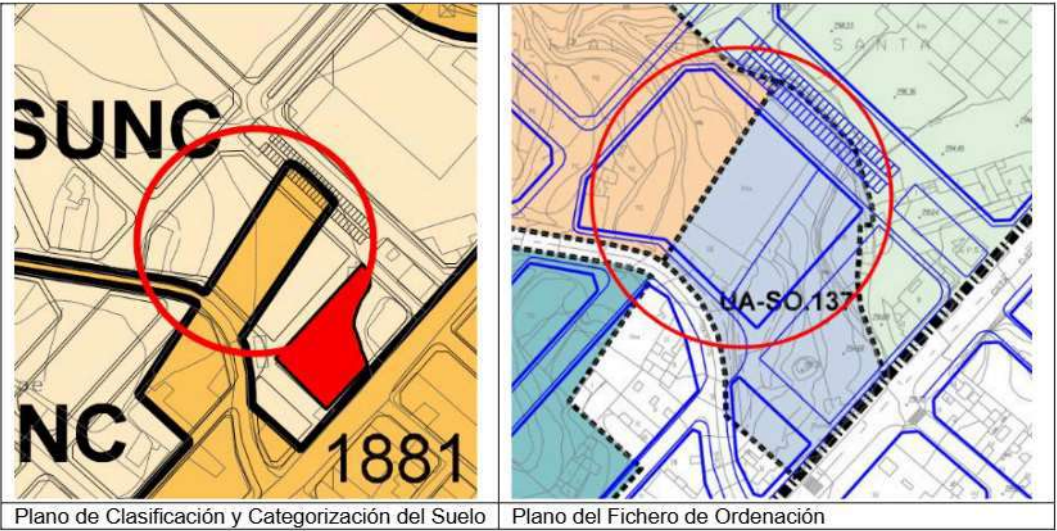
Atendiendo a esta justificación y al grado de desarrollo de los terrenos, se estima que la categoría correcta de los ámbitos en este Área es, en ambos casos, la del Fichero de Ordenación, y por tanto:

- **Discrepancia 1** (Terrenos que lindan con el Ámbito A); se estima que se trataría de un suelo categorizado como consolidado (SUC).
- **Discrepancia 2** (Ámbito B); se estima que se trataría de un suelo categorizado como no consolidado (SUNC).

5. **Área: Barranco Grande (SO-4)**

Discrepancia: Una parte (una nave) de la unidad de actuación UA-SO.137, delimitada en el Ficheros de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUC
Fichero de ordenación: SUNC



En el Anexo I de la Memoria del PGOU-05, se justifica la incorporación de este suelo (ocupado por una nave industrial) a la unidad de actuación UA-SO.137 para dar cumplimiento a lo indicado en la Resolución de la COTMAC de fecha 29-12-2004.

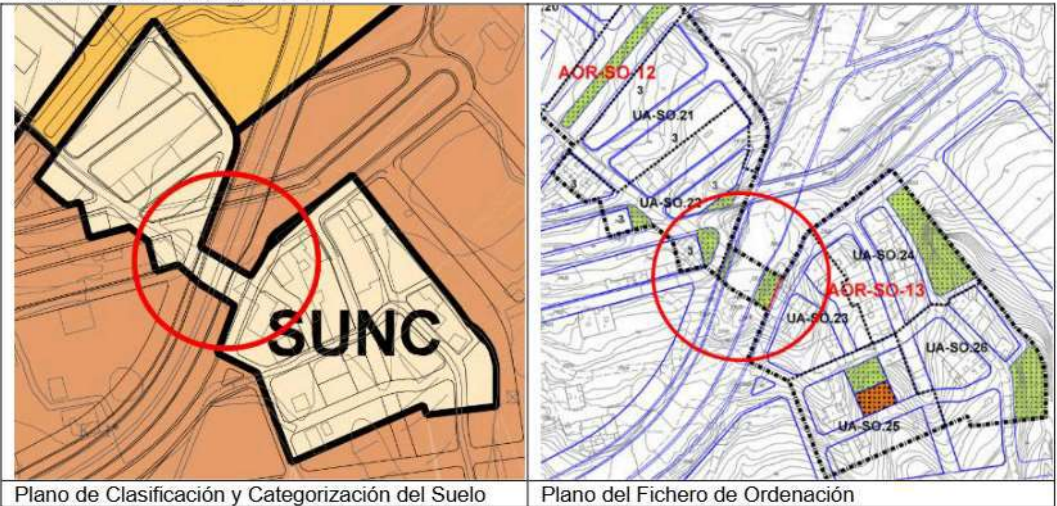
Este cambio se realizó en el Fichero de Ordenación, pero no en los Planos de Clasificación. Por lo tanto, se estima que la categoría correcta de la UA-SO.137 es la que se refleja en los planos del Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de un suelo categorizado como no consolidado (SUNC).

6. Área: El Draguillo (SO-5)

En este Área, se detectan dos discrepancias.

Discrepancia 1: Una parte del Sistema General Viario (SGRV) entre las unidades de actuación UA-SO.22 y UA-SO.23.

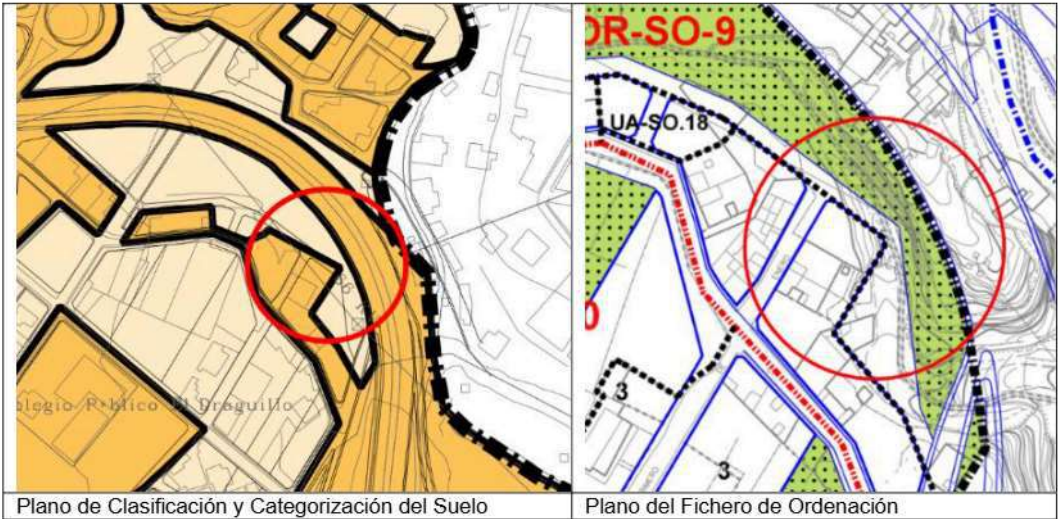
Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC



La zona objeto de discrepancia forma parte de la TF-2, que se encuentra ejecutada en este tramo. En los Planos de Alineaciones del PGOU-05 no se prevé ningún viario de conexión entre las dos unidades de actuación a ambos lados del Sistema General de Red Viaria, por lo que se estima que la delimitación correcta sería la del Fichero de Ordenación y consiguientemente se trataría de un suelo categorizado como consolidado (SUC).

Discrepancia 2: Una parte pequeña de la unidad de actuación UA-SO.17 delimitada en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUC
Fichero de ordenación: SUNC



En este caso se considera una errata dada la menor precisión de los Planos de Clasificación del Suelo y la poca entidad de los terrenos objeto de discrepancia, asimismo hay que tener en cuenta que los terrenos se encuentran sin urbanizar. Se estima, en base a los anterior, que la delimitación correcta de la unidad de actuación sería la del Fichero de Ordenación que incluye los terrenos en la unidad de actuación UA-SO.17 y por lo tanto, el suelo se categorizaría como no consolidado (SUNC).

7. Área: El Pilar (SO-9)

Discrepancia: Campo de fútbol del Club Valeriana y parte de las vías aledañas.

Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC



En el Anexo I de la Memoria del PGOU-05, se indica que se suprime la unidad de actuación donde se incluía el campo de fútbol y parte del viario aledaño, pasando el suelo a categorizarse como suelo urbano consolidado, creando una actuación aislada para la regularización de las alineaciones (finalidad de la unidad de actuación del PGOU-92 en la que se incluían los terrenos).

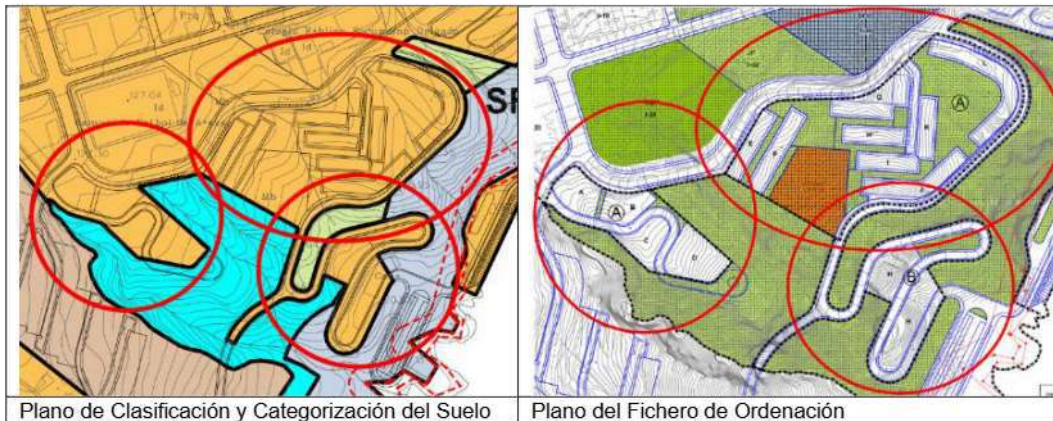
Este cambio se realizó en el Fichero de Ordenación, pero no en los Planos de Clasificación. Por lo tanto, se estima que la categoría correcta sería la que se refleja en los planos del

Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de un suelo categorizado como consolidado (SUC).

8. Área: Añaza (SO-17)

Discrepancia: Ámbitos A y B delimitados en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUC
Fichero de ordenación: SUNC



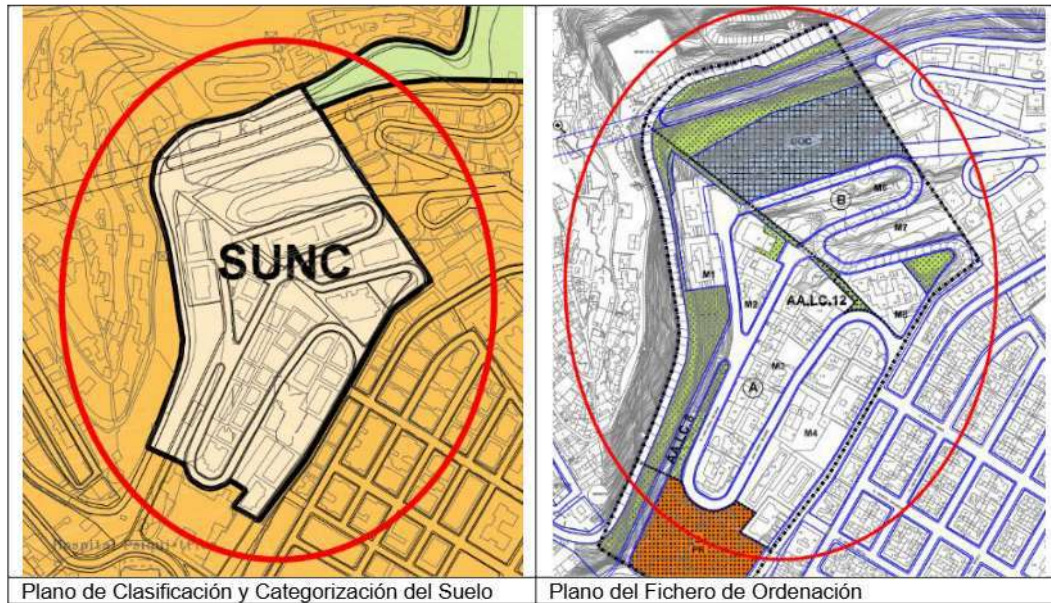
El Acuerdo de la COTMAC de 29-12-2004, señala que los terrenos objeto de discrepancia, deben incluirse en una unidad de actuación dado que se encuentran sin urbanizar.

Este cambio se realizó en el Fichero de Ordenación, pero no en los Planos de Clasificación del Suelo, por lo tanto se estima que la categorización correcta sería la que se refleja en los planos del Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de un suelo categorizado como no consolidado (SUNC).

9. Área: Salamanca Chica (LC-13)

Discrepancia: Ámbitos A y B delimitados en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC



En el Fichero de Ordenación, se delimitan los Ámbitos A y B, pero no se establece su categoría como no consolidado ni se estipula ningún sistema de gestión.

El Ámbito A y el Ámbito B, se encuentran urbanizados, salvo donde se señalan las actuaciones aisladas, el Sistema General Viario (Vía de Cornisa) y los espacios libres que lindan con la Ctra. de Los Campitos. También faltaría parte de una tira destinada a Espacios Libres que divide el Ámbito A del B.

El Equipamiento y el Sistema General Viario se disponen en las parcelas catastrales 6201044CS7560S, 6201046CS7560S y 6201045CS7560S, donde en todas ellas figura como titular este Ayuntamiento.

En el PGOU-92, los ámbitos A y B se correspondían con los Polígonos P.1 y P.2, respectivamente, ambos a desarrollar por un sistema de actuación privado (compensación).

En la Memoria del PGOU-05, en el "Anexo VI, Tablas de ámbitos de gestión delimitados. Equivalencias con los ámbitos del PGOU-92", los Polígonos P.1 (Ámbito A del PGOU-05) y P.3 del PGOU-92, se determinan como suelo urbano consolidado (SUC). El P.2 (Ámbito B del PGOU-05), no se menciona, por lo que cabría suponer que hay un error y el P.3 se refiere realmente al P.2. que son los ámbitos que subsisten en el PGOU-05.

Atendiendo al grado de ejecución de los terrenos, a lo indicado en la Memoria del PGOU-05 y a la titularidad del suelo del Equipamiento y del Sistema General Viario, se estima que la calificación correcta sería la que se refleja en el Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de un suelo categorizado como consolidado (SUC).

10. Área: María Jiménez 5 Barrio Nuevo (LA-2.5)

Discrepancia: En la unidad de actuación discontinua UA-LA.16 delimitada en el Fichero de Ordenación. La contradicción se establece en la parte de la ladera, es decir al este de la actuación aislada AA.LA.15, actual Av. Andrés Vidal Déniz (Africuya).

Planos clasificación y categorización: SUC
Fichero de ordenación: SUNC

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			



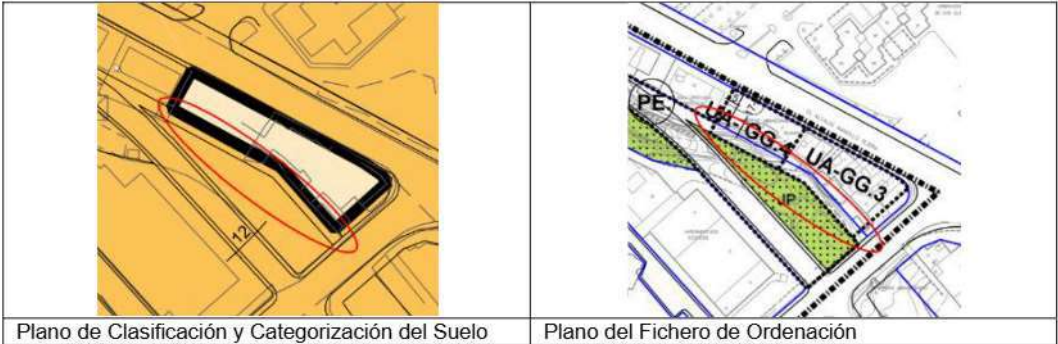
El Acuerdo de la COTMAC de 29-12-2004, señala que los terrenos objeto de discrepancia deben calificarse como no consolidado dado que dan a una vía sin urbanizar.

Esta modificación se recogió en el Fichero de Ordenación, pero no en los Planos de Clasificación del Suelo. Por lo tanto, se estima que la categorización correcta sería la que se refleja en el Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de un suelo categorizado como no consolidado (SUNC).

11. Área: García Escámez (GG-4)

Discrepancia: Peatonal hacia el barranco incluido en las unidades de actuación UA-GG.4 y UA-GG.3 delimitadas en el Fichero de Ordenación.

Planos clasificación y categorización: SUC
Fichero de ordenación: SUNC



Estas 2 unidades provienen de la UA-3 del PGOU-92 que fue objeto de una redelimitación, aprobada definitivamente el 30-11-2000. Tanto en el PGOU-92, como en la redelimitación

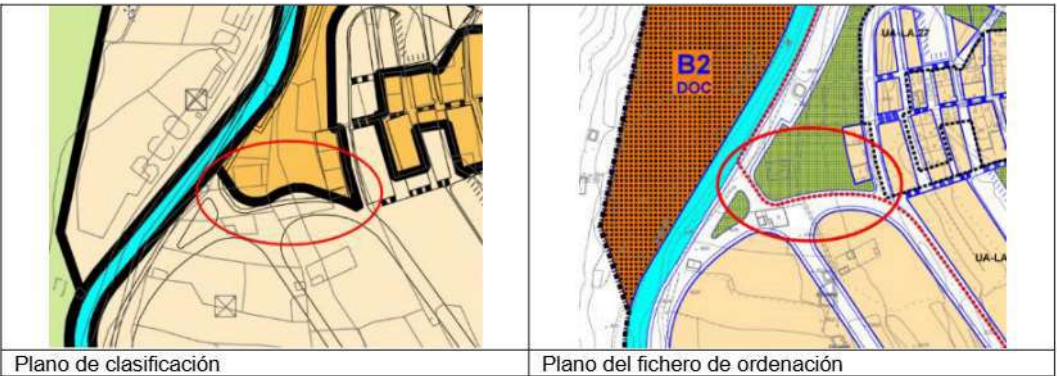
sufrida, que consistió en dividir la UA-3 en dos unidades más pequeñas, la UA-3.a y la UA-3.b, y el Proyecto de Compensación de esta última aprobado con fecha 22-03-2001, el viario objeto de discrepancia se incluye en las unidades de actuación.

Por lo tanto, se estima que, atendiendo a los criterios establecidos en el PGOU-05 y a la menor precisión de escala de los Planos de Clasificación del Suelo, la categorización correcta sería la de los planos del Fichero de Ordenación y por lo tanto el suelo objeto de discrepancia estaría categorizado como no consolidado (SUNC).

12. Área: Las Teresitas (LA-6)

Discrepancia: Una porción de muy poca entidad del límite del ámbito B delimitado en el Fichero de Ordenación, que lo separa del suelo urbano consolidado del Barrio del Suculum. Se trata de una superficie de suelo muy pequeña.

Planos clasificación y categorización: SUNC
Fichero de ordenación: SUC



En el Acuerdo de la COTMAC, de 29-12-2004, se determina que la ordenación pormenorizada de los Polígonos 3 y 5 del PGOU-92 (en este último está la discrepancia) debe acomodarse a la Modificación aprobada.

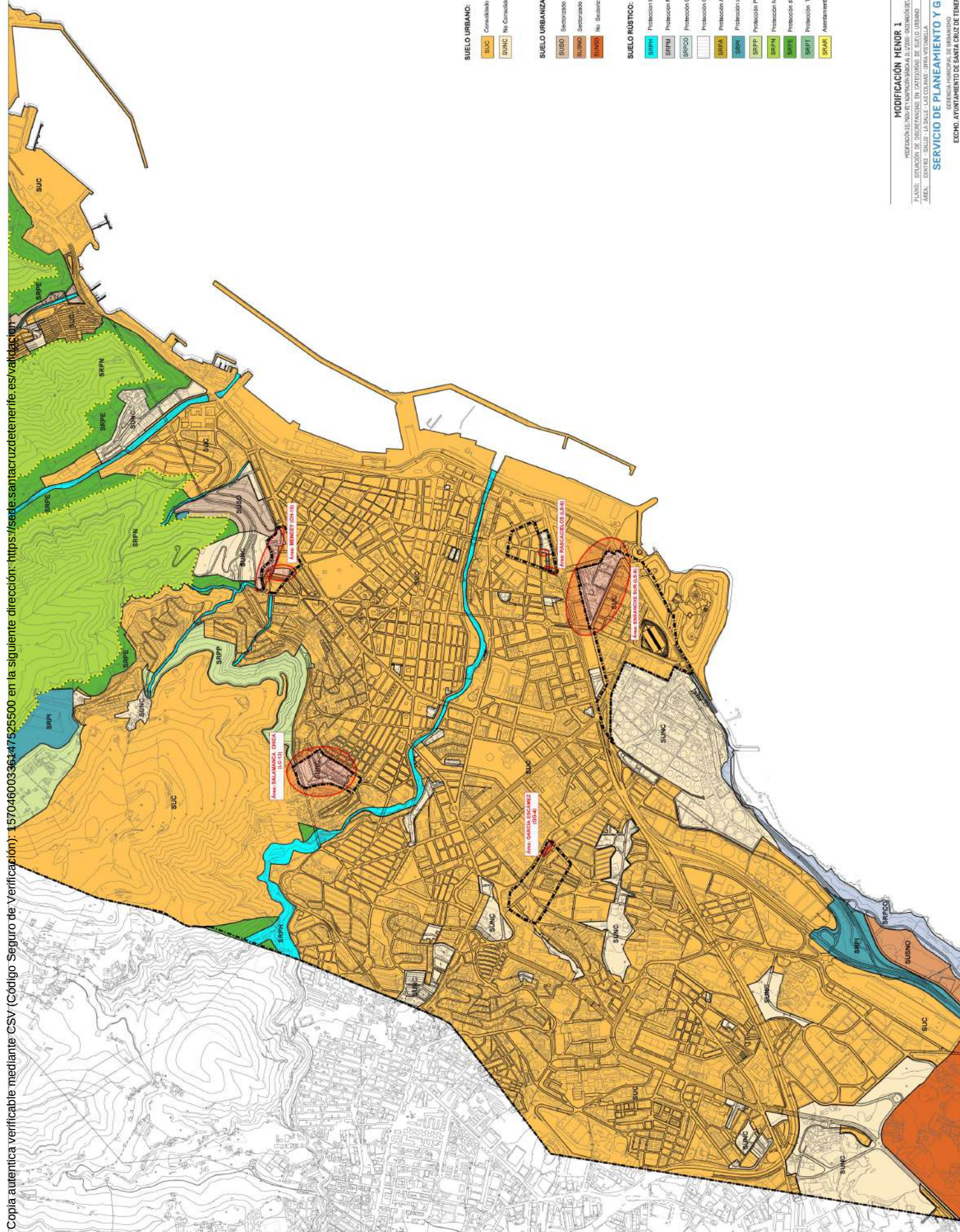
Asimismo en el Anexo I de la Memoria del PGOU-05, se indica que “Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de Las Teresitas (aprobación definitiva 5-4-04)”.

El Fichero de Ordenación recoge dicha Modificación, al menos en cuanto a la discrepancia detectada, pero no los Planos de Clasificación del Suelo. Por lo tanto, se estima que la categorización correcta sería la que se refleja en los planos del Fichero de Ordenación, por lo que se trataría de un suelo categorizado como consolidado (SUC).

d). Por tanto, se han localizado en total 15 discrepancias en las categorías de suelo urbano, consolidado, no consolidado, entre los Planos de Clasificación del Suelo y el Fichero de Ordenación Detallada de Suelo Urbano y en todas ellas (salvo una, en el Área LS-8: Ensanche Sur, que se resuelve por Sentencia) se ha interpretado, según se ha expuesto, que la categorización correcta es la establecida en los Ficheros de Ordenación de las Áreas de suelo urbano.



MODIFICACIÓN MENOR 1		Nº EXPTE. 2020.003.00132
MODIFICACIÓN DE PRECIO POR CAMBIO DE MATERIAL A 2,7000 - OCHO MIL NOVECIENTAS		
PLAZO:	SITUACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE CUÉPO DE EJECUTADO	FECHA: 17/09/2020
ÁREA:	LÍNEAL DE MANEJO	FECHA: 17/09/2020
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		
GERENCIA MUNICIPAL DE TRÁNSITO		
EJEC. FOMTAMENTO DE SANTA CRUZ DE TENDRIFE		



SUELO URBANO:

- SUC Consolidado
- SUNC No Consolidado

SUELO URBANIZABLE:

- SUCO Soterrizado Ordenado
- SUCNO Soterrizado No Ordenado
- SUCNO No Soterrizado Ordenado

SUELO RÚSTICO:

- SRPE Protección Ecológica
- SRPM Protección Minera
- SRPCO Protección Costera
- SRPA Protección Costera / Protección Natural
- SRPI Protección Agraria
- SRPP Protección de Infraestructuras
- SRPN Protección Paisajística
- SRPE Protección Natural
- SRPE Protección de Entornos
- SRPT Protección Terrestre
- SPAR Asentamiento Rural

MODIFICACIÓN MENOR 1

PROYECTO DE MODIFICACIÓN MENOR 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	PROYECTO DE MODIFICACIÓN MENOR 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
ÁREA: CENTRO - SALUD - LA SALLE - LAS COLINAS - OTRA VIVIENDA	PROYECTO DE MODIFICACIÓN MENOR 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
FECHA: 15/05/2024	FECHA: 15/05/2024

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



4.6. RECONOCIMIENTO COMO SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS DE AQUELLOS SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADO QUE HAYAN COMPLETADO SU GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.

Ley LSENPC establece en su artículo 46, respecto a la clasificación de suelo, establece:

“1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.

b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

2. A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.

3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.

4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.”

En este sentido, y en relación con el apartado 4 del artículo 46, a día de hoy, determinados sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado que, en ejecución del planeamiento vigente, han completado su gestión y han sido urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Si bien su situación jurídica actual, como suelos urbanos consolidados se deriva de la aplicación directa de la LSENPC, se considera conveniente **reconocerlos** en esta modificación.

Por tanto, pasan a reconocerse como suelos urbanos consolidados, por cumplir las condiciones establecidas para esta categoría en el artículo 47.1.a) de la LSENPC, los siguientes ámbitos:

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁMBITO	ÁREA	DENOM. EN PGOU-05	SISTEMA EJECUCIÓN	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN TRAMITADOS
CENTRO HISTÓRICO	CH-7 DUGGI	UA-CH.3	Privada	Proyecto de Compensación: aprobado el 28/2/2002. Culminada gestión. Urbanización ejecutada
	CH-9 ANSELMO BENÍTEZ	UA-CH.4	Privada	Proyecto de Compensación: aprobado el 24/07/2000 Recepción urbanización: Acuerdo del Pleno 17/01/1997 Culminada gestión. Urbanización ejecutada
	CH-18 SALESIANOS	UA-CH.7	Privada	SUCO, en virtud de la Sentencia nº408/2007, de 30 de noviembre del TSJCAN.
	CH-19 ÁNGEL GUIMERÁ	UA-CH.8	Pública	SUCO, en virtud de la Sentencia nº408/2007, de 30 de noviembre del TSJCAN.
	CH-29 CENTRO COMERCIAL	UA-CH.10	Privada	Proyecto de Compensación: aprobado el 29/07/2002 Proyecto urbanización: aprobado 03/10/2003 Acta recepción urbanización (nº29): 11/11/2008 Culminada gestión. Urbanización ejecutada
LA SALLE	LS-4 TOMÉ CANO	UA-LS.3	Privada	Proyecto de Compensación: aprobado el 24/7/2002 Proyecto de Urbanización: aprobado el 6/10/2002 Acta recepción urbanización (nº10): 15/07/2013 Culminada gestión. Urbanización ejecutada

Modificación Menor nº1 del PGOU-05
BORRADOR-Abril 2025

		UA-LS.4	Privada	SUCO, en virtud de la sentencia 24/2011, de 20 de enero y 222/2011, de 9 de diciembre del TSJCAN.
LAS COLINAS	LC-1 LA ALEGRÍA	P.L.C.4	Pública	Proyecto urbanización: aprobado22/11/2004 Acta recepción urbanización: 08/09/2009 (acta en expediente administrativo del PU) Culminada gestión. Urbanización ejecutada
GLADIOLOS- GARCÍA ESCÁMEZ	GG-4 TÍO PINO	UA-GG.4	Privada	Proyecto de Compensación: aprobado el 22/03/2001 Proyecto de Urbanización: aprobado el 18/05/2001 Acta recepción urbanización (nº94): 24/10/2005 Peatonal ejecutado Culminada gestión. Urbanización ejecutada
	SO-5 EL DRAGUILLO	UA-SO.29	Privada	Convenio Urbanístico: aprobado el 19/7/2001 Proyecto de Urbanización: aprobado el 4/8/2000 Acta recepción (nº26) 14/12/2004 Culminada gestión. Urbanización ejecutada
	SO-8 EL MOLINO	UA-SO.133	Privada	Proyecto de Compensación: aprobado el 18/09/98 Proyecto de Urbanización: aprobado el 24/09/1999. Modificado Proyecto Reparcelación: 04/11/2019 Acta recepción fase 1: 03/06/2022 Acta recepción fase 2: 03/06/2022 (acta nº92)

Modificación Menor nº1 del PGOU-05
BORRADOR-Abril 2025

				Falta por urbanizar un trozo, se consigna aval bancario para su ejecución. SUC Culminada gestión. Urbanización ejecutada
	SO-11 EL SOBRADILLO	UA-SO.72	Privada	Proyecto de Compensación aprobado el 19/02/1999 Proyecto de Urbanización aprobado el 22/9/1999. Ejecutada la totalidad de la urbanización
OFRA	O-1 NUEVO OBRERO	UA-O.2	Privada	Convenio urbanístico aprobado el 17/10/2002 Proyecto de Urbanización aprobado el 24/10/2002 Acta recepción (nº75): 01/09/2005 Culminada gestión. Urbanización ejecutada
VISTABELLA	VB-5 CUESTA PIEDRA	UA-VB.5	Privada	Proyecto de compensación aprobado el 19/5/95, Proyecto de Urbanización aprobado el 27/03/1998 Recepción urbanización: Resolución04/02/2014 en expediente administrativo del PU Culminada gestión. Urbanización ejecutada
LITORAL DE ANAGA	LA.2.6 FINCA BRIFFARD	UA-LA.29	Privada	Proyecto de Compensación aprobado el 17/10/03 Proyecto de urbanización aprobado el 22/10/03. Acta recepción (nº1): 29/03/2007

				Culminada gestión. Urbanización ejecutada
	LA.5.3 LA LADERA	UA-LA.21	Privada	Proyecto Compensación aprobado el 29/06/2001 Proyecto urbanización aprobado 20/11/2001 Acta recepción (nº77): 17/11/2005 Culminada gestión. Urbanización ejecutada

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE				
ÁMBITO	ÁREA	DENOM. EN PGOU-05	SISTEMA EJECUCIÓN	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN TRAMITADOS
SUROESTE	SO-24	GLASOR		Plan parcial: aprobado 17/07/1998 Proyecto Urbanización: aprobado 02/12/199 Acta recepción urbanización: 30/07/2002
COTA SUR	CS-9.1	LOS MORISCOS 1		Plan parcial: aprobado 16/11/2001 Proyecto Urbanización: aprobado 27/10/1999 Acta recepción urbanización: 18/03/2009



LA-2.6 FINCA BRIFFARD UA-LA.29



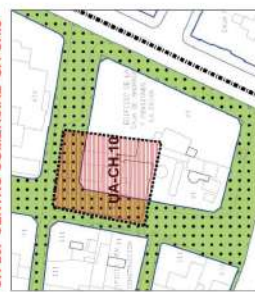
MODIFICACIÓN MENOR 1		Nº EXPTE. 2023/002132
MODIFICACIÓN DE PRECIO Y CANTIDAD DE OBRA A LA 2ª OFERTA DE REFUNDACIÓN		
PLANO:	SITUACIÓN DE LOS OBRAS (PLANOS: REFINANCIOS, REFINANCIOS, COTIZACIÓN)	FECHA: 17/09/2023
ÁREA:	LITORAL DE ZAMARA	FECHA: 17/09/2023
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		
GERENCIA MUNICIPAL DE TRABAJO SOCIAL		
EJEC. FOMTAMENTO DE SANTA CRUZ DE TENDRIFE		



CH-18. SALESIANOS UA-CH.7



CH-29. CENTRO COMERCIAL UA-CH.8



GG-4. TIO PINO UA-GG.4



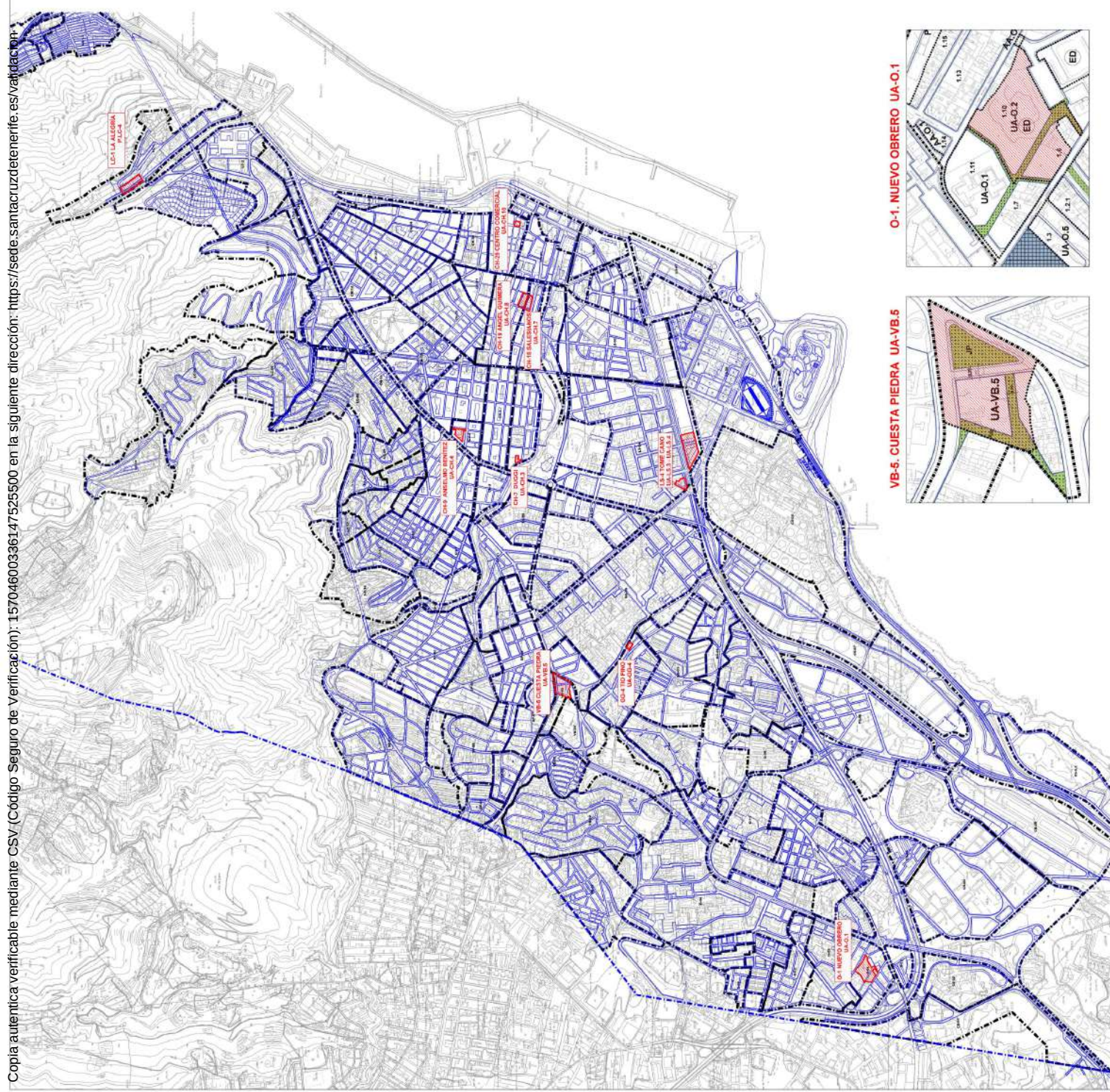
CH-9. ANSELMO BENÍTEZ UA-CH.4



CH-19. ANGEL GUIMERA UA-CH.8



LS-4. TOMÉ CANO UA-LS.3 - UA-LS.4



O-1. NUEVO OBRERO UA-O.1



VB-5. CUESTA PIEDRA UA-VB.5





SO-5 EL DRAGUILLO UA-SO.29



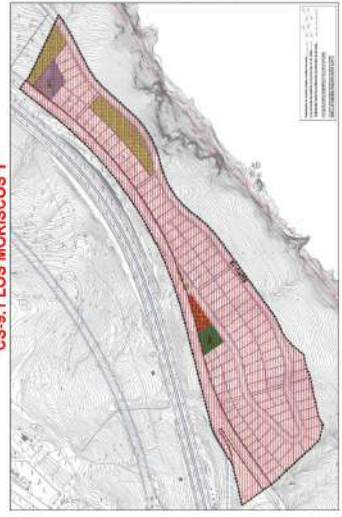
SO-11 EL SOBRADILLO UA-SO.72



SO-8 EL MOLINO UA-SO.133



CS-9.1 LOS MORISCOS 1



4.7. CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES

Sin perjuicio de que no se considera modificación de planeamiento, habida cuenta del estudio de la normativa del PGOU-05 que se ha realizado, se han detectado errores materiales en determinados artículos, entendiéndose oportuno proceder a su corrección.

A continuación, se exponen los artículos donde se han detectado errores materiales y la corrección que se hace en cada uno de ellos:

- **Art. 9.6.7.** Se corrige la referencia al art. 9.6.3. por la referencia al art. 9.6.6, quedando redactado de la siguiente forma:

(...)

Se admiten las obras indicadas en el artículo 9.6.6., aparte de las de acondicionamiento general con las limitaciones antes expuestas. No se permite la apertura de nuevos huecos al espacio exterior ni modificación de los existentes. En este nivel se prohíben las obras de reestructuración.

- **Art. 9.6.8.** Se corrige la referencia al art. 9.6.4. por la referencia al art. 9.6.7., quedando redactado de la siguiente forma:

(...)

Las obras permitidas serán las indicadas en el artículo 9.6.7., además de las de reestructuración total.

(...)

- **Art. 9.6.9.** Se corrigen las referencias a los arts. 9.6.3., 9.6.4. y 9.6.5 por las referencias a los arts. 9.6.6, 9.6.7 y 9.6.8. respectivamente, quedando redactado de la siguiente forma:

En este nivel se incluyen edificios de características similares a los de nivel 3 anterior, en los que por su específica situación urbana, se les permite un aumento de volumen (remonta y/o ampliación) que vendrá definido en la normativa de aplicación al edificio, manteniéndose la fachada original. La obra que se plantee no estará condicionada a la distribución original, pero tendrá que ser coherente con la estructura funcional y las leyes formales de la fachada primitiva, en los mismos términos que en el nivel anterior. Se admiten las obras indicadas en los artículos 9.6.6, 9.6.7, 9.6.8., además de obras de nueva edificación en las condiciones particulares que se establezcan para cada caso.

- **Art. 8.7.17.** – Se modifica la numeración del art. 8.7.17. por art. 8.7.13

- **Art. 8.7.18.** – Se modifica la numeración del art. 8.7.17. por art. 8.7.13

- **Art. 4.1.1.** En el apartado 4 se incluyen las Infraestructuras de Abastecimiento (IA) dentro de los Sistemas Generales de Comunicación y otras infraestructuras, quedando redactado de la siguiente forma:

A. Sistemas Generales de Comunicación y otras infraestructuras

- RV Red Viaria
- TT terminal de Transporte
- Tm Puerto
- IA Infraestructuras de Abastecimiento

5. JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS

El estudio de alternativas de ordenación en todo instrumento de nueva redacción o, como en este caso, en la modificación de uno existente, está vinculado a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica. Todo ello, con vistas a valorar la opción o modelo más adecuado en virtud de sus efectos sobre el medio ambiente.

Así, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental establece, en su artículo 29.1, relativo a la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada, establece que a la solicitud de inicio de la tramitación del proceso ambiental hay que acompañar un borrador y un documento ambiental estratégico que contenga, al menos:

“(…)

b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”*

Tal como se ha expuesto en los apartados anteriores, la presente Modificación Menor tiene por objeto mejorar las condiciones regulatorias de las Normas Urbanísticas y adaptar el documento a normativa vigente.

Sin embargo, las modificaciones propuestas, **no plantean modelos distintos de ocupación del territorio ni cambios sustanciales en el actual destino**, puesto que se refieren o bien a la modificación de determinaciones muy concretas de la normativa vigente o bien al reconocimiento de situaciones ya existentes, por lo que se considera que no es posible plantear diferentes alternativas, ya que se pretende dar solución a cuestiones muy concretas sobre las que no es susceptible plantear distintas opciones.

En concreto:

1. Sobre la modificación concreta del articulado de las normas urbanísticas: tal como se expone en el apartado 4.1 de este borrador, la mayoría de las modificaciones se hacen:
 - a. Para aclarar y/o simplificar la redacción actual de determinadas normas.
 - b. Para adecuar la redacción a normativa técnica o sectorial vigente.
 - c. Para completar determinaciones cuya regulación resultaba insuficiente.

En ninguno de estos casos pueden plantearse varias alternativas de redacción, por lo que únicamente se propone que se evalúe la situación derivada por la redacción actual (equivalente a una alternativa 0) y la situación que pudiera derivarse de la redacción propuesta (equivalente a una alternativa 1).

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

2. Sobre la modificación relativa al cambio de calificación de la parcela en la que se ubica el Palacio Municipal de Deportes, sobre la cual se incorpora la ordenación resultante de la ordenanza provisional aprobada en 2022, así como del resto de parcelas calificadas como parque deportivo o parque urbano de acuerdo con el vigente PGOU-05 que esta modificación corrige y califica correctamente de acuerdo con la realidad existente de equipamiento deportivo:

Tal como se relata en los apartados 4.2 y 4.3, la modificación únicamente trata de reconocer en el planeamiento la realidad, que es la **existencia de diversos sistemas generales de equipamiento deportivo**, otorgando la misma posibilidad de adecuar sus parámetros de ordenación a dicho uso específico que el PGOU-05 prevé para el resto de equipamientos comunitarios.

Por tanto, únicamente se plantea como alternativa 0 la ordenación prevista por el planeamiento vigente (PGOU-05) y la alternativa 1, la propuesta en esta modificación que se adecúa a la realidad existente y consolidada.

3. En cuanto a la modificación que se plantea en el apartado 4.4, relativa a la adecuación de la ordenación del ámbito de la UA-SO.133 a la urbanización ya ejecutada de acuerdo con los instrumentos de gestión y ejecución aprobados y firmes, es obvio que tampoco pueden plantearse otras alternativas, puesto que, únicamente se puede plantear:
- Alternativa 0: la continuación de la situación actual, con la correspondiente disparidad entre lo recogido en el PGOU-05 y lo efectivamente ejecutado.
 - Alternativa 1: que se corresponde con la solución propuesta, que únicamente pretende adecuar la ordenación a lo efectivamente ejecutado, de acuerdo con los instrumentos de gestión y urbanización aprobados.
4. En cuanto a la resolución de discrepancias que pretenden saldarse, expuestas en el apartado 4.5, en puridad no se trata de una modificación de planeamiento, por lo que no procede plantear alternativas.
5. En cuanto al reconocimiento de suelos urbanos consolidados, debido a la culminación de la gestión y ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable, de acuerdo con el planeamiento, tampoco procede plantear alternativas porque, tal como se ha expuesto en el apartado 4.6, no se trata tampoco de una modificación de planeamiento sino del reconocimiento de un estatus jurídico, directamente reconocido en aplicación del artículo 46 de la LSENPC.
6. Por último, en cuanto a la corrección de errores materiales, propuesta en el apartado 4.7, evidentemente, tampoco se trata de una modificación de planeamiento y, por tanto, tampoco procede el planteamiento de alternativas.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01		Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01	



**ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE
CENTRALIDAD A EFECTOS DE IMPLANTACIÓN DE HOTELES DE CIUDAD**

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617 .			
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01			

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005. El citado Acuerdo fue publicado en el BOC nº 168, de 26 de agosto de 2005; y sus disposiciones normativas fueron publicadas en el BOC nº 231, de 24 de noviembre de 2005.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

"[...] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

"3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

- 1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOT.
- 2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, [...], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten **en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Los **hoteles de ciudad**, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".

Por tanto, de acuerdo con el PTEOTT, la implantación de establecimientos turísticos convencionales en Santa Cruz de Tenerife ha de verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

1. Localizarse en suelo urbano consolidado de carácter no turístico.
2. Implantarse en las áreas de centralidad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista.
3. Tratarse de establecimientos hoteleros, en concreto, hoteles de ciudad, con categoría mínima de tres estrellas.

Para satisfacer el segundo de estos requisitos, se incorpora, a continuación, un análisis sobre la actividad turística del municipio y los criterios de admisibilidad del uso turístico en la modalidad de hotel de ciudad en los términos establecidos en el PTEOTT. Dicho análisis concluye con la

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29	
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617				
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01				



concreta delimitación de las áreas de centralidad en las que se admitirá la implantación de tales establecimientos.

2. ZONA DE GRAN AFLUENCIA TURÍSTICA

Si bien, de acuerdo con las determinaciones del PTEOTT, Santa Cruz de Tenerife no es zona turística, por Orden de 27 de junio de 2011 del Consejero de Empleo, Industria y Comercio se declaró zona de gran afluencia turística¹, sin limitación temporal alguna, su casco histórico, *“delimitado por la zona comprendida dentro del perímetro de las Avenidas Marítima y Francisco La Roche; la Rambla de Santa Cruz y la Avenida de las Asuncionistas; y por la calle San Sebastián hasta su confluencia con la Avenida Marítima conforme al plano que se incorpora como anexo de esta Orden”*, lo que supone que dicha zona queda exceptuada del régimen general de horarios comerciales.



En dicha Orden de 27 de junio de 2011 se recoge expresamente que en el municipio existen *“recursos atractivos, infraestructuras o equipamientos turísticos comerciales que suscitan la afluencia de un elevado número de visitantes”*.

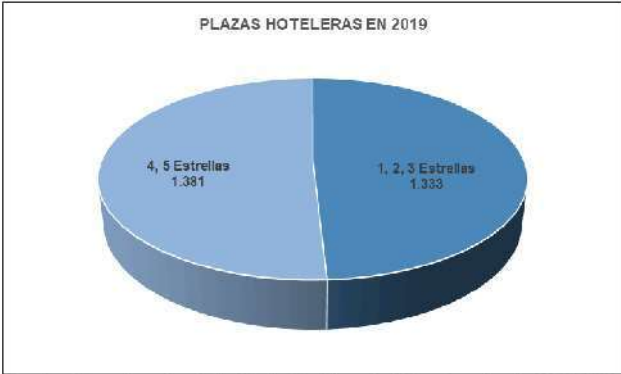
¹ BOC nº 133, de 7 de julio de 2011.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico:	22-04-2025 08:48:01	- 106/124 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01



3. CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO

Según los datos publicados por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) en sus Encuestas de Alojamiento Turístico, en el año 2019, la oferta de alojamiento turístico hotelero (incluidas las pensiones) en Santa Cruz de Tenerife es, de media, de 25 establecimientos y 2.714 plazas, que suponen el 3% de las plazas hoteleras ofertadas en la isla en ese mismo año. Por categorías, 20 establecimientos y 1.333 plazas corresponden a la categoría inferior (1-2-3 estrellas), mientras que 5 establecimientos y 1.381 plazas corresponden a la superior (4-5 estrellas).



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

Entre 2010 y 2019, apenas se ha producido variación en el número total de establecimientos y plazas, si bien ha habido un paulatino incremento del peso relativo de la oferta de mayor calidad (que aumenta de 596 a 1.381 plazas) en detrimento de la oferta de 1 a 3 estrellas (que se reduce de 2.095 a 1.333 plazas).

La Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias contabiliza alguna plaza hotelera más, en concreto, 2.819 con la siguiente distribución por categorías: 507 de 5 estrellas, 829 de 4 estrellas, 674 de 3 estrellas, 482 de 2 estrellas, 218 de 1 estrellas y 109 con calificación provisional (100 de 4 estrellas y 9 de 3 estrellas).

Los establecimientos alojativos hoteleros del municipio, excluidas las pensiones, son los que se detallan a continuación (se anexa Plano nº 1 con su localización):

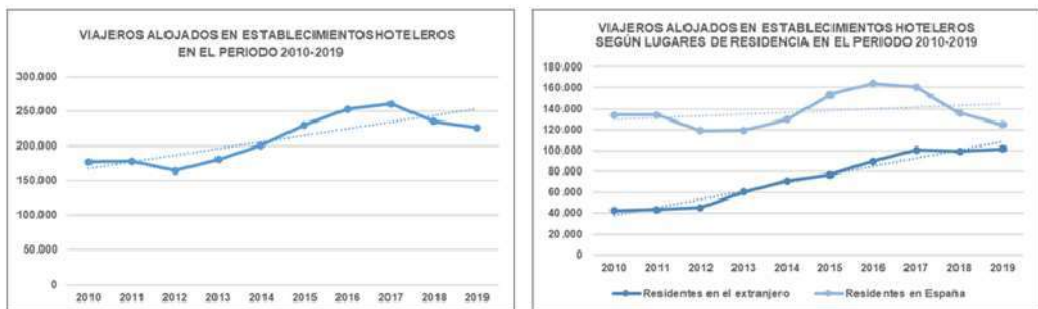
CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
5 ESTRELLAS	IBEROSTAR HOTEL MENCEY	1
4 ESTRELLAS	HOTEL SILKEN ATLÁNTIDA	2
	URBAN ANAGA HOTEL	3
	HOTEL ESCUELA SANTA CRUZ	4
	HOTEL NH TENERIFE	5
	HOTEL AC TENERIFE	6
3 ESTRELLAS	HOTEL TABURIENTE	7
	HOTEL COLÓN RAMBLA	8
	HOTEL OCCIDENTAL SANTA CRUZ CONTEMPORÁNEO	9
	HOTEL PRÍNCIPE PAZ	10
	HOTEL ADONIS PLAZA	11
	HOTEL ADONIS CAPITAL	12
	HOTEL TANAUSÚ	13
2 ESTRELLAS	HOTEL ATLÁNTICO	14
	HOTEL PELINOR	15
	HOTEL CALEDONIA NÁUTICO	16
1 ESTRELLA	HOTEL OCÉANO	17
	HOTEL HORIZONTE	18

Nota: Se incluye el Hotel AC Tenerife, de reciente apertura y para el que no se dispone de datos estadísticos.

4. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS

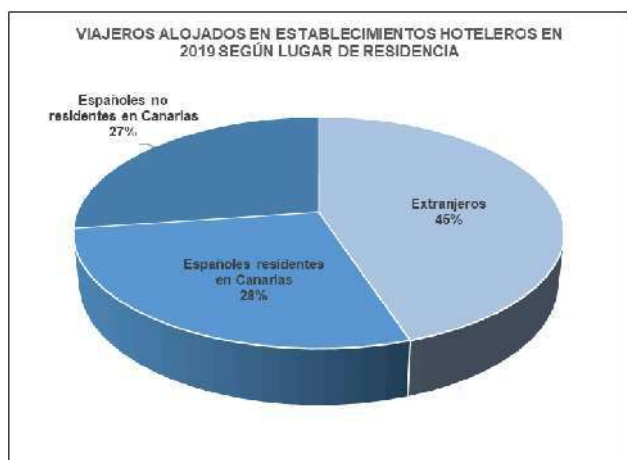
Según las Encuestas de Alojamiento Turístico realizadas por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), los viajeros alojados en establecimientos hoteleros en el año 2019 en Santa Cruz de Tenerife fueron 226.221 (6% los viajeros alojados en hoteles en Tenerife), que sumaron 512.189 pernотaciones, con una estancia media de 2,3 días.

La evolución de los viajeros alojados en el periodo 2010-2019 es ascendente, marcando un máximo en el año 2017, en el que se contabilizaron 261.071 viajeros alojados. Si se tiene en cuenta la procedencia de los viajeros, los alojados residentes en España registran una tendencia lineal en los diez años considerados, con una disminución a partir del año 2015, mientras que la tendencia de los residentes en el extranjero es claramente ascendente en todo el periodo. Las pernотaciones muestran idéntica evolución.



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

De los 226.221 viajeros alojados en el año 2019, el 45% son extranjeros (principalmente británicos y alemanes), el 28% residentes canarios y el 27% restante españoles no residentes en Canarias. Por categorías, el 51% se alojó en establecimientos de 1 a 3 estrellas con una estancia media de 2,2 días, y el 49% restante lo hizo en establecimientos de 4 a 5 estrellas con una estancia media de 2,4 días.



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

La tarifa media diaria² de los establecimientos hoteleros en 2019 fue de 63,40 €, el ingreso por habitación disponible³, 43,18 €, y los ingresos totales⁴, 23,31 millones de €. Según los datos ofrecidos por el Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles

² La tarifa media diaria son los ingresos medios diarios obtenidos por habitación ocupada y referidos exclusivamente a la prestación del servicio de alojamiento, sin incluir el resto de servicios ofrecidos por el establecimiento.

³ Los ingresos por habitación disponible son los ingresos medios diarios obtenidos por habitación disponible y referidos exclusivamente a la prestación del servicio de alojamiento, sin incluir el resto de servicios ofrecidos por el establecimiento.

⁴ Los ingresos totales con el producto de la tarifa media diaria por las habitaciones ocupadas.

del año 2019, elaborado por Excetur, el ingreso medio por habitación disponible es algo superior, concretamente de 45,60 €, lo que sitúa a Santa Cruz de Tenerife en el puesto nº 18 de su ranking de destinos urbanos.

Si se tiene en cuenta la categoría de los establecimientos, la tarifa media diaria en hoteles de 4 a 5 estrellas fue de 80,70 € y el ingreso por habitación disponible de 56,68 €, frente a los 47,84 € y 31,71 €, respectivamente, correspondiente a los establecimientos de 1 a estrellas; de forma que el 60% de los ingresos totales se obtuvo en los hoteles de mayor categoría.

La tasa de ocupación⁵ hotelera en 2019 fue del 52% (50% en establecimientos de 1 a 3 estrellas y 53% en establecimientos de 4 a 5 estrellas). Sin embargo, los datos específicos de ocupación hotelera en Carnavales son muy superiores, concretamente del 76% (72% en 1-3 estrellas y 80% en 4-5 estrellas), reflejando así la importancia y proyección de estas fiestas, auténtico foco de atracción de turistas al municipio.



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

En cuanto al empleo turístico en el municipio, los datos ofrecidos por el Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles del año 2019 arrojan 4.407 empleos turísticos en diciembre de dicho año⁶, lo que sitúa al municipio en el puesto nº 11 del ranking de empleo turístico total en destinos urbanos.

Por su parte, la Estadística de Empleo Registrado del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) recoge 6.995 empleos en el municipio en la rama de hostelería en el cuarto trimestre de 2019 (5,4% del total de empleos registrados en el trimestre), de los que 944 corresponden a servicios de alojamiento y 6.051 a servicios de comidas y bebidas. Además, se registraron 735 empleos en agencias de viajes, operadores turísticos y servicios de reservas. Por su parte, la Estadística de Afiliación a la Seguridad Social, elaborada por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos de la Tesorería General de la Seguridad Social e Instituto Social de la Marina, contabiliza 7.548 afiliados en la rama de hostelería durante el cuarto trimestre de 2019 (6% del total de afiliaciones del trimestre).

5. PERFIL DEL TURISTA

Para conocer el perfil de los viajeros alojados en el municipio, hay que acudir a la Encuesta sobre Gasto Turístico⁷ elaborada por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), cuyos resultados principales, para turistas de 16 años y más años y referidos al año 2019, son los siguientes:

⁵ La tasa de ocupación en la relación, expresada en porcentaje, entre las pernoctaciones totales en un mes determinado y el producto de las plazas hoteleras por el número de días del mes.

⁶ Según se recoge en el Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles del año 2019, en el cálculo del empleo turístico se consideran únicamente los afiliados a la Seguridad Social en ramas turísticas, esto es: las ramas directamente vinculadas con el turismo (hostelería, agencias de viajes, transportes, ocio y cultura) y la rama de comercio minorista, por su relevancia en el gasto en destino de los turistas.

⁷ En la Encuesta de Gasto Turístico queda excluido el turismo interno, entendido como el compuesto por los ciudadanos residentes en Canarias.

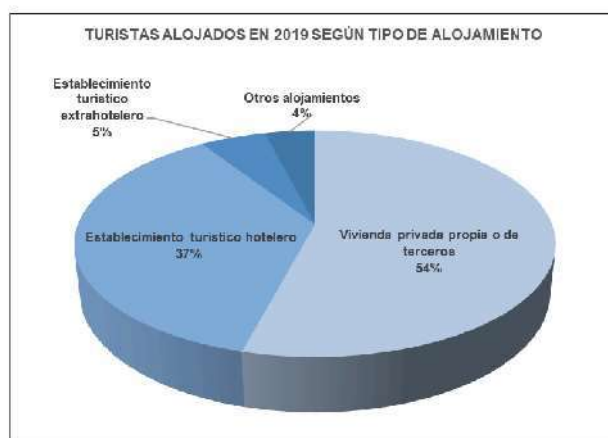
Copia autentica verificable mediante CSV (Código Seguro de Verificación): 15704600336147525500 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

- El 61% son hombres y el 39% mujeres.
- El 70% tiene entre 16 y 44 años, y el 30% más de 44 años.
- El 31% viaja solo, el 41% en pareja y el 14% con hijos. Sólo el 10% viaja acompañado de niños menores de 13 años.
- El 86% son laboralmente activos, y el 14% inactivos; teniendo el 67% tiene un nivel de ingresos inferior a 50.000 € y el 33% de 50.000 € o superior.
- El 3% tiene como máximo estudios primarios, el 15% estudios secundarios y el 83% estudios superiores.
- El 50% de los turistas es español, el 14% de Reino Unido y el 6% alemán y el 30% restante de otros países.



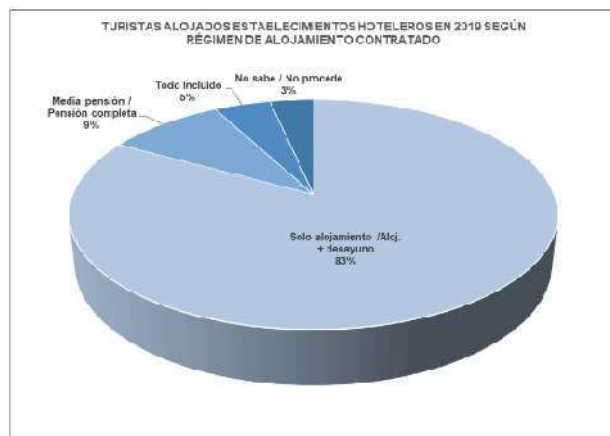
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- El 42% de los turistas escogió un alojamiento turístico para su estancia (37% en establecimientos hoteleros y 5% en extrahoteleros), mientras que el 54% se alojó en su propia vivienda o en la de amigos/familiares y el 4% restante en otro tipo de alojamiento.



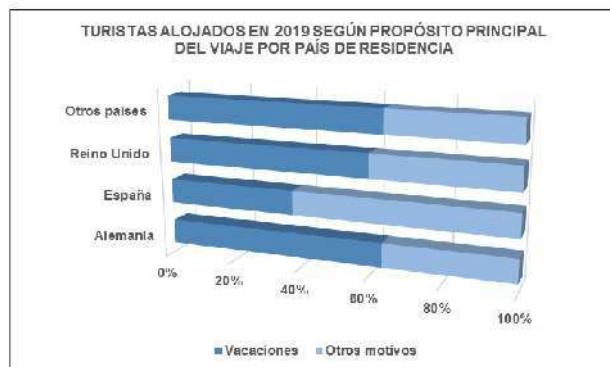
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- El 83% de los turistas alojados en establecimientos hoteleros escogió como régimen de alojamiento el de «solo alojamiento o alojamiento y desayuno», el 9% escogió el de «media pensión o pensión completa» y únicamente el 5% eligió el «todo incluido».



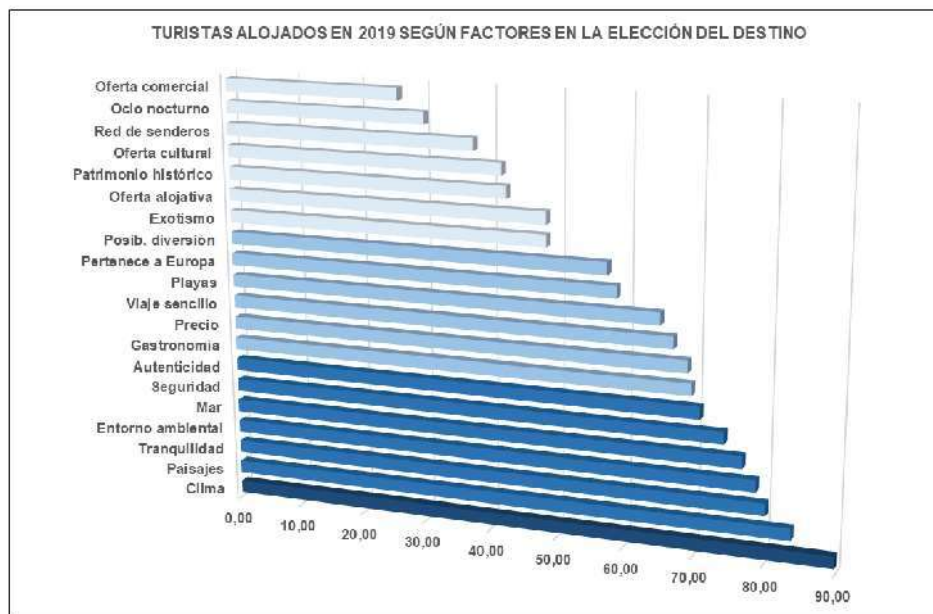
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- El principal propósito del viaje fueron las vacaciones para aproximadamente el 60% los turistas extranjeros, mientras que los españoles viajaron principalmente por otros motivos (viaje de negocios, salud, etc.).



Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

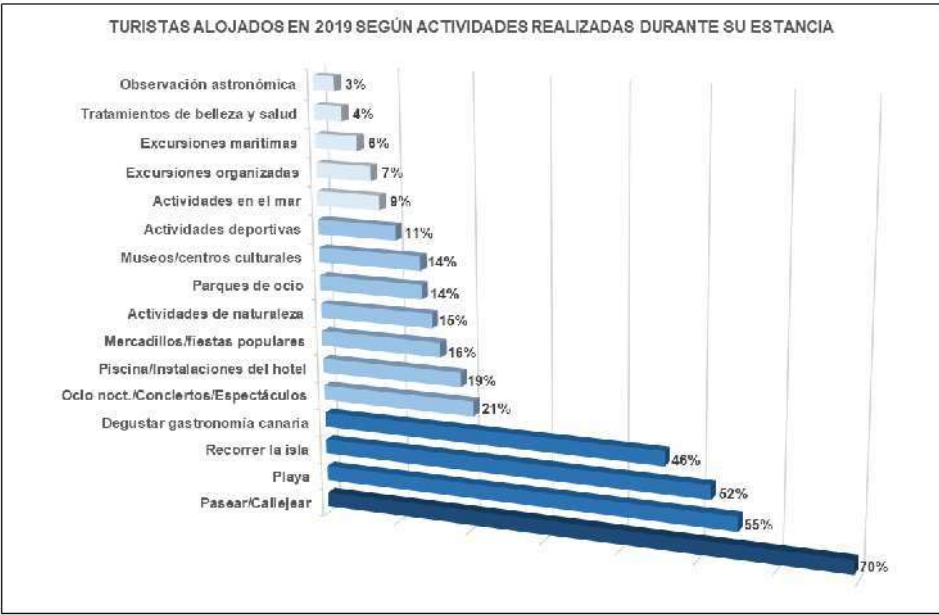
- Entre los factores que motivaron la elección del destino se distinguen tres grupos:
 - o Un primer grupo, integrado por aquellos factores muy o bastante importantes para más del 70% de los turistas: clima, paisajes-entorno ambiental-mar, tranquilidad-seguridad-autenticidad del destino. Entre estos factores destaca el clima por encima de los demás, al ser considerado muy o bastante importante por el 90% de los turistas.
 - o Un segundo grupo, formado por aquellos factores muy o bastante importantes para el 50-70% de los turistas: gastronomía, precio, playas, pertenencia a Europa-viaje sencillo y posibilidades de diversión.
 - o Un tercer y último grupo, constituido por aquellos factores a los que la mayoría de turistas otorgaron menor importancia: exotismo, red de senderos, oferta alojativa-comercial-de ocio nocturno y patrimonio histórico-oferta cultural.



Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- En cuanto a las actividades realizadas por los turistas durante su estancia, el 67% pasa más de 8 horas diarias fuera del alojamiento y el 33% pasa 8 o menos horas. En orden de importancia, estas se pueden agrupar de la siguiente manera:
 - o En primer lugar, pasear o callejear, actividad realizada por el 70% de los turistas.
 - o Un segundo grupo integrado por ir a la playa, recorrer la isla y degustar gastronomía local, actividades realizadas por el 55%, 52% y 46% de los turistas, respectivamente.
 - o Un tercer grupo formado por aquellas actividades realizadas por el 10-20% de los turistas, tales como acudir a locales de ocio nocturno, conciertos y espectáculos, disfrutar de las instalaciones del hotel, ir a mercadillos y fiestas populares, ir a museos y centros culturales y realizar actividades en la naturaleza.
 - o Un cuarto y último grupo en el que se incluyen aquellas actividades realizadas por menos del 10% de los turistas: actividades en el mar, excursiones organizadas y tratamientos de belleza y salud.

Copia autentica verificable mediante CSV (Código Seguro de Verificación): 15704600336147525500 en la siguiente dirección: https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion



Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- La valoración media que otorgaron a su viaje los turistas alojados en Santa Cruz de Tenerife fue de 8,70 puntos sobre 10. El 52% califica su experiencia del viaje como «mejor o mucho mejor de lo esperado», el 45% como «a la altura de lo esperado» y sólo el 3% como «peor o mucho peor de lo esperado».
- Los turistas alojados en el municipio puntúan con un 8,91 sobre 10 la intención de volver, y con un 9,04 la intención de recomendar.
- ⁸El gasto medio total realizado por los turistas en 2019 fue de 658 €; y el gasto medio por turista y día de 115 €. La facturación total fue de 115,9 millones de €. Por nacionalidades, los españoles son los de mayor gasto diario (121,35 €), y los turistas de Reino Unido los que menos gastan al día (87,73 €).

6. TURISMO DE CRUCEROS

No se puede perder de vista la importancia del turismo de cruceros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, en la medida en que el puerto capitalino es tanto puerto de escala como puerto de base de numerosos cruceros.

Se trata de una actividad en alza, como lo demuestra el hecho de que, durante el periodo 2010-2019, el volumen de cruceristas en el Puerto de Santa Cruz de Tenerife se incrementó un 38%, pasando de 536.331 a 739.101, tal y como recogen las estadísticas publicadas por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife. La mayor afluencia de cruceristas se produce en los meses de noviembre a marzo (temporada de invierno), y la menor entre junio y agosto.

En el año 2010, los cruceristas en tránsito (aquellos que utilizan el Puerto de Santa Cruz de Tenerife como escala) fueron 330.529, mientras que los que iniciaron / finalizaron su crucero en el puerto capitalino (puerto base) fueron 205.802, lo que supone respectivamente el 62% y el 38% del volumen total de cruceristas de ese año. Mientras que en el año 2019, los cruceristas en tránsito fueron 529.645 y los cruceristas en puerto base 209.456, es decir, el 72% y el 28% del total anual respectivamente. Por tanto, el volumen de cruceristas en tránsito ha aumentado un 60% en estos diez años, mientras que los cruceristas en puerto base sólo lo han hecho un 2%.

⁸ La Encuesta sobre Gasto Turístico no permite conocer, a nivel de municipio, el gasto realizado por los turistas en origen y en destino.

Estos datos muestran que hay margen suficiente para que, como en el caso del Puerto de Las Palmas (el 34% de los cruceristas totales son cruceristas en tránsito, y el 66% son cruceristas en puerto base, según los datos de la Autoridad Portuaria de Las Palmas correspondientes al año 2019), incremente su actividad como puerto base de cruceros, lo que, en última instancia, depende de diversos factores tales como las decisiones de las compañías navieras en la elección de sus rutas, las demandas de los cruceristas y la coyuntura internacional, así como de la existencia de unas infraestructuras turísticas suficientes y eficaces, entre las que se encuentra la capacidad de ofrecer a los cruceristas un alojamiento de calidad, lo que constituye una oportunidad para desarrollar y cualificar la oferta turística de alojamiento del municipio, dada la tendencia imperante de combinar el viaje en crucero con la estancia de varios días en un destino urbano cercano al puerto base.

7. RECURSOS TURÍSTICOS

En este apartado se relacionan los principales recursos con capacidad para atraer turistas con los que cuenta el municipio, situados mayoritariamente en la zona de gran afluencia turística y su entorno.

Se anexa Plano nº 2 con su localización.

- Parques, plazas y jardines:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ALAMEDA DEL DUQUE DE SANTA ELENA	1
PALMETUM DE SANTA CRUZ	2
PARQUE CULTURAL VIERA Y CLAVIJO	3
PARQUE DE LA GRANJA	4
PARQUE DE LAS INDIAS	5
PARQUE GARCÍA SANABRIA	6
PLAZA DE ESPAÑA	7
PLAZA DE LA CANDELARIA	8
PLAZA DE LA PAZ	9
PLAZA DE PEDRO SCHWARTZ (PLAZA MILITAR)	10
PLAZA DE SAN FRANCISCO	11
PLAZA DE SANTO DOMINGO	12
PLAZA DE VEINTICINCO DE JULIO (PLAZA DE LOS PATOS)	13
PLAZA DEL GENERAL WEYLER	14
PLAZA DEL PRÍNCIPE DE ASTURIAS	15
PLAZA ISLA DE LA MADERA	16

Fuente: Plan Director de Turismo de Santa Cruz de Tenerife 2014.

- Museos y espacios culturales:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
AUDITORIO DE TENERIFE ADÁN MARTÍN	17
CASA DEL CARNAVAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	18
CASA PISACA	19
CENTRO DE ARTE LA RECOVA	20
CENTRO DE INTERPRETACIÓN CASTILLO SAN CRISTÓBAL	21
CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA I Y II EXPOSICIÓN INTERNACIONAL DE ESCULTURAS EN LA CALLE 1973 Y 1994	22
CENTRO INTERNACIONAL DE FERIAS Y CONGRESOS DE TENERIFE	23
CÍRCULO DE BELLAS ARTES DE TENERIFE	24
ESPACIO CULTURAL EL TANQUE	25

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ESPACIO LA GRANJA	26
MUSEO DE LA NATURALEZA Y EL HOMBRE	27
MUSEO HISTÓRICO MILITAR DE CANARIAS	28
MUSEO MUNICIPAL DE BELLAS ARTES	29
REAL ACADEMIA CANARIA DE BELLAS ARTES DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL	30
SALA DE ARTE CONTEMPORÁNEO	31
SALA DE ARTE LOS LAVADEROS	32
SALA DE EXPOSICIONES DEL PARLAMENTO DE CANARIAS	33
SALA DE EXPOSICIONES Y ESPACIO CULTURAL CAJA CANARIAS	34
SALAS DE ARTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS EN TENERIFE	35
SALAS DEL PARQUE GARCÍA SANABRIA	36
TEA TENERIFE ESPACIO DE LAS ARTES	37
TEATRO GUIMERÁ	38

Fuente: Plan Director de Turismo de Santa Cruz de Tenerife 2014, Guía de Museos y Espacios Culturales de Canarias (Dirección General de Patrimonio, Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias), Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y elcorazondetenerife.com.

- Bienes de Interés Cultural:

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
CONJUNTO HISTÓRICO	ANTIGUO SANTA CRUZ	-
	BARRIO DE LOS HOTELES – PINO DE ORO	-
	EL TOSCAL	-
MONUMENTO	ANTIGUO HOSPITAL CIVIL	39
	ANTIGUO MERCADO	40
	AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	41
	CASA MASCAREÑO	42
	CASINO DE TENERIFE Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	43
	CASTILLO DE PASO ALTO	44
	CASTILLO DE SAN ANDRÉS	45
	CASTILLO DE SAN JOAQUÍN	46
	CASTILLO DE SAN JUAN BAUTISTA	47
	CEMENTERIO DE SAN RAFAEL Y SAN ROQUE	48
	EDIFICIO DEL ANTIGUO COLEGIO LA ASUNCIÓN	49
	EDIFICIO DEL CÍRCULO DE LA AMISTAD XII DE ENERO	50
	EDIFICIO DEL PARLAMENTO DE CANARIAS	51
	EDIFICIO LA FINANCIERA	52
	EDIFICIO VILLASEGURA	53
	ERMITA DE SAN TELMO	54
	ERMITA DE SANTA CATALINA, TAGANANA	55
	ESCUELA DE ARTES APLICADAS Y OFICIOS ARTÍSTICOS	56
	ESPACIO CULTURAL EL TANQUE	57
	HACIENDA DE LAS PALMAS DE ANAGA Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	58
	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA CONCEPCIÓN	59

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES DE TAGANANA Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	60
	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN FRANCISCO	61
	MUSEO MUNICIPAL DE BELLAS ARTES	62
	PALACIO DE CARTA	63
	TEATRO GUIMERÁ	64
	TEMPLO MASÓNICO	65
	EL PALACIO INSULAR	66
SITIO HISTÓRICO, SITIO ETNOLÓGICO Y JARDÍN HISTÓRICO	MOLINO DE BARRANCO GRANDE	67
	MOLINO DE CUEVAS BLANCAS	68
	MOLINO DE LLANO DEL MORO	69
	PARQUE GARCÍA SANABRIA Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	70
MUEBLE	EL GUERRERO DE GOSLAR	71
	FEMME BOUTELLE	72
	MURALES DE JOSÉ AGUIAR UBICADOS EN EL SALÓN NOBLE DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE	73
	MURALES DE NÉSTOR MARTÍN-FERNÁNDEZ DE LA TORRE UBICADOS EN EL CASINO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	74

Fuente: Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y elcorazondetenerife.com.

- Otro patrimonio cultural:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
CASA DE LA PÓLVORA	75
ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE REGLA	76

Fuente: Fundación CICOP (Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio).

- Otros recursos:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
AVENIDA FRANCISCO LA ROCHE	77
CALLE CASTILLO	78
CALLE LA NORIA	79
CASINO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	80
ESTADIO DE FÚTBOL HELIODORO RODRÍGUEZ LÓPEZ	81
EXPOSICIÓN DE ESCULTURAS EN LA CALLE	82
MERCADO NUESTRA SEÑORA DE ÁFRICA	83
MIRADOR DE LOS CAMPITOS	84
PARQUE MARÍTIMO CÉSAR MANRIQUE	85
PLAYA LAS TERESITAS	86

Fuente: Plan Director de Turismo de Santa Cruz de Tenerife 2014 y elcorazondetenerife.com.

- Puntos de información turística:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
OFICINA DE TURISMO DE PLAZA DE ESPAÑA	87
PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA DE ATENCIÓN A CRUCEROS	88

Fuente: elcorazondetenerife.com

Fiestas de interés turístico:

DENOMINACIÓN
FIESTAS DE CARNAVAL
FIESTAS DE LA CRUZ (FIESTAS DE MAYO)

Fuente: Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.

Mención especial merecen las Fiestas de Carnaval, dada su gran capacidad de atracción de visitantes al municipio. Así, en la Memoria Anual 2019 de la Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife se cuantifica el impacto del Carnaval de Santa Cruz de Tenerife en la economía local, arrojando los siguientes resultados principales para el periodo que va del 25 febrero al 10 de marzo de 2019:

- Se alojaron 14.489 turistas, que sumaron 34.048 pernотaciones y un gasto total de 1,52 millones de €.
- Se estima que hicieron escala 15 cruceros, que supusieron 31.635 cruceistas visitando la ciudad y sumaron un gasto total de 1,64 millones €.
- Se estima que acudieron 123.970 excursionistas, que sumaron un gasto total de 5,21 millones de €.

- Otros eventos culturales de celebración periódica:

DENOMINACIÓN
FESTIVAL DE ÓPERA DE TENERIFE
FESTIVAL INTERNACIONAL DE MÚSICA DE CANARIAS
FESTIVAL INTERNACIONAL DE MÚSICA DE CINE "FIMUCITÉ"
FESTIVAL DE ZARZUELA
NAVILUNIO
PLENILUNIO

Fuente: elcorazondetenerife.com

- Oferta comercial:

El municipio cuenta con una variada oferta comercial localizada principalmente en la zona de gran afluencia turística y su entorno, a la que se añaden los grandes centros comerciales existentes entre las avenidas Tres de Mayo y Manuel Hermoso Rojas.

El Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas delimita en el municipio siete zonas comerciales abiertas, con 2.825 comercios en total, y con la evaluación de cada una de ellas que se incorpora a continuación.

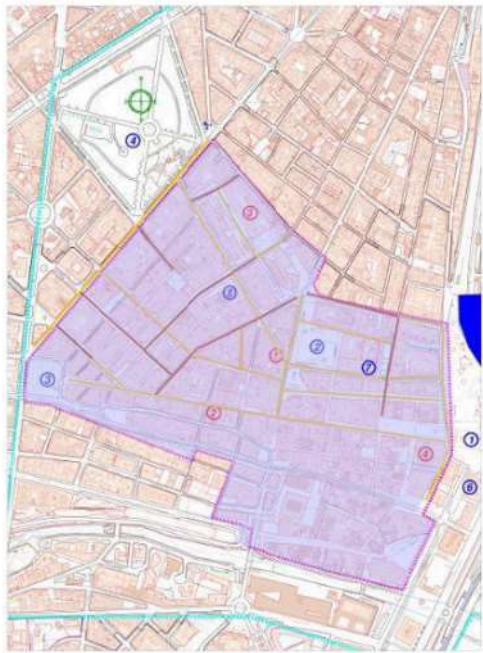
De estas siete zonas, la Zona Centro se tipifica como «estructurante primario», por absorber la mayor parte del flujo de clientes de un espacio de gravitación comercial y por extender su capacidad de atracción de clientes a toda la isla e incluso más allá de la misma.

Las seis zonas restantes (Rambla Pulido, Avda. Venezuela, Mercado, Príncipes de España, Salamanca y La Rosa – Toscal) se tipifican como «de comercio de proximidad», caracterizadas por ser zonas en las que su clientela mayoritaria está constituida por residentes próximos a su entorno y cuya capacidad de atracción de clientes no residentes es baja.

Se anexa Plano nº 3 con su delimitación.

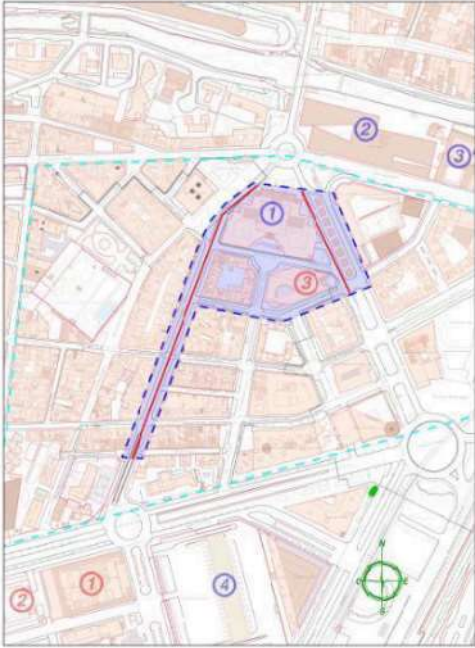
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ZONA CENTRO	1
RAMBLA PULIDO	2
AVENIDA VENEZUELA	3
MERCADO	4

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
PRÍNCIPES DE ESPAÑA	5
SALAMANCA	6
LA ROSA - TOSCAL	7

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
ZONA CENTRO	ESTRUCTURANTE PRIMARIO	37,84	2.203	ALTA / MEDIA	ALTA	SI
						

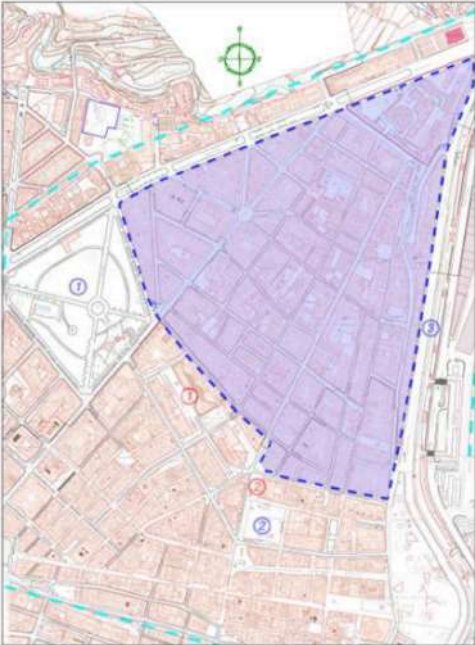
DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
RAMBLA PULIDO	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	6,10	131	ALTA	ALTAS	NO
						

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
AVDA. VENEZUELA	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	6,71	105	ALTA	ALTAS	NO
						

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
MERCADO	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	3,00	97	ALTA	ALTAS	NO
						

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
PRÍNCIPES DE ESPAÑA	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	3,50	74	MEDIA	ALTAS	NO
						

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
SALAMANCA	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	3,81	55	MEDIA	ALTAS	NO
						

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
LA ROSA - TOSCAL	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	33,23	103	ALTA	ALTAS	NO
						

- Oferta gastronómica:

Si bien no se dispone de datos numéricos específicos, se puede afirmar que la oferta gastronómica del municipio es amplia y variada, localizándose principalmente en la zona de gran afluencia turística y su entorno, así como en el Barrio de San Andrés.

8. CONCLUSIÓN

De los datos presentados y analizados en los apartados anteriores, se extraen las siguientes conclusiones:

- Los principales indicadores turísticos reflejan un peso limitado de la actividad turística en el municipio. Esta circunstancia está relacionada con sus factores de atracción de visitantes / turistas, que se alejan del tradicional «sol y playa» propio de otras zonas de la isla, producto que, en el caso del municipio, queda acotado fundamentalmente al Parque Marítimo y a la Playa de Las Teresitas.
- La motivación de una parte importante de los turistas de Santa Cruz de Tenerife está relacionada con su condición de referente comercial de la isla y de co-capital de Canarias, lo que la convierte en centro administrativo / institucional y de negocios.
- Mención aparte merecen las Fiestas de Carnaval, capaces de atraer a un gran número de visitantes que generan un elevado impacto en la economía municipal (año 2019: 170.000 personas entre turistas alojados, cruceristas y visitantes, que gastaron más de 8 millones de €).
- La localización en el frente marítimo del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, de interés general y principal infraestructura portuaria de la isla, supone, más allá del tráfico de mercancías y pasajeros, la puerta de entrada al municipio de un elevado número de cruceristas, existiendo margen para potenciar su actividad como puerto base, lo que tendrá indudables beneficios para la economía local y supondrá una oportunidad para desarrollar y cualificar la oferta de alojamiento hotelero del municipio.
- La actividad comercial del municipio es un referente a nivel insular que pivota en torno a dos polos principales: la zona declarada de gran afluencia turística, que integra diversas zonas comerciales abiertas, y la zona de Cabo Llanos, en la que se ubican los grandes centros comerciales de municipio. Estos polos comerciales conviven con otros de menor entidad, y convierten al municipio en área comercial de referencia.

En definitiva, sin ser Santa Cruz de Tenerife un municipio turístico, su condición de co-capital de Canarias, de referente comercial insular y de foco de atracción de turistas y visitantes vinculado a la actividad del Puerto de Santa Cruz de Tenerife y a la celebración de determinados eventos, justifican suficientemente la necesidad de desarrollar y cualificar la oferta de alojamiento turístico hotelero del municipio, delimitando para ello las concretas áreas de centralidad en las que se podrán implantar tales establecimientos en las condiciones establecidas por el PTEOTT y vinculados, en cualquier caso, a la capacidad de negocio, lo que guarda directa relación con la existencia de recursos con capacidad de atracción de turistas.

9. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD

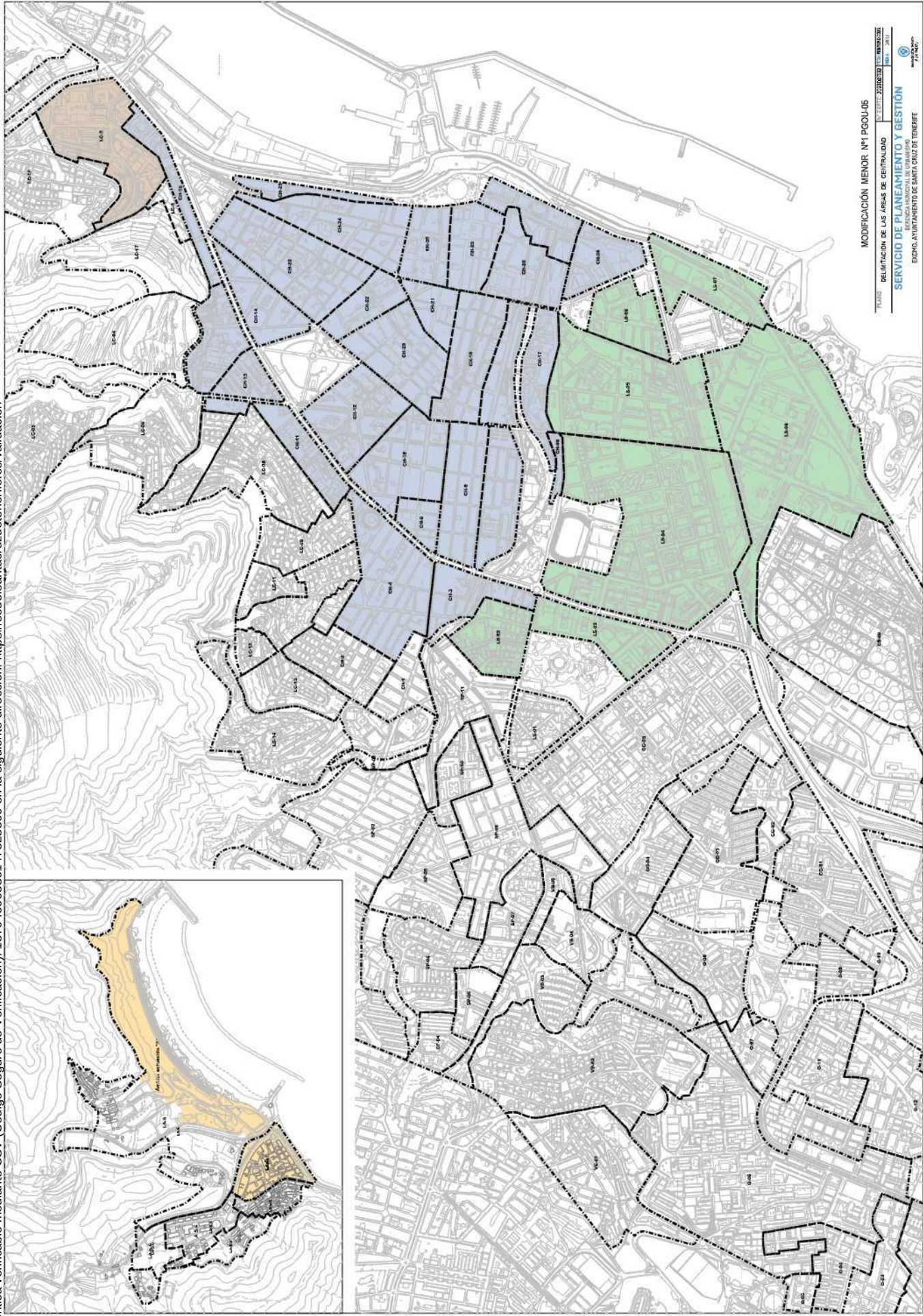
A continuación, se delimitan en suelo urbano no turístico, consolidado y no consolidado que adquiera tal condición, las áreas de centralidad en las que se admitirá la implantación de establecimientos turísticos hoteleros en las condiciones establecidas por el PTEOTT. Dichas áreas de centralidad se delimitan sobre las áreas y ámbitos del planeamiento urbanístico vigente (PGOU-05) en las que se localizan los recursos turísticos existentes y sobre las inmediatamente colindantes, adaptándose a la delimitación completa del correspondiente ámbito por coherencia territorial.

Se anexa Plano nº 4 con la delimitación de las áreas de centralidad.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha:	04-04-2025 09:42:29
Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617			
Fecha de sellado electrónico:	22-04-2025 08:48:01	- 122/124 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01



ÁREA DE CENTRALIDAD	ÁMBITO PGOU-05	ÁREA PGOU-05
CENTRO HISTÓRICO	CENTRO HISTÓRICO	CH-3 GENERAL MOLA
		CH-4 SALAMANCA
		CH-6 ASUNCIÓN
		CH-7 DUGGI 1
		CH-8 DUGGI 2
		CH-9 ANSELMO BENÍTEZ
		CH-10 ÁLVAREZ DE LUGO
		CH-11 COLINAS BAJAS
		CH-12 LOS HOTELES
		CH-13 PINO DE ORO
		CH-14 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ
		CH-15 MENCEY
		CH-16 RAMBLAS
		CH-17 ANCHETA
		CH-18 SALESIANOS
		CH-19 ÁNGEL GUIMERÁ
		CH-20 CONSTRUCTORA
		CH-21 TEOBALDO POWER
		CH-22 PARQUE RECREATIVO
		CH-23 TOSCAL - SANTIAGO
		CH-24 TOSCAL - SAN FRANCISCO
		CH-25 LA MURALLA
		CH-26 EL CABO
		CH-27 FACHADA MARÍTIMA
		CH-28 LA CONCEPCIÓN
		CH-29 CENTRO COMERCIAL
		CH-30 CUADRILÁTERO
LA SALLE	LA SALLE	LS-2 EL GRECO
		LS-3 EL CHAPATAL
		LS-4 TOMÉ CANO
		LS-5 LA SALLE
		LS-6 RASCACIELOS
		LS-7 LOS LLANOS
LAS COLINAS	LAS COLINAS	LS-8 ENSANCHE SUR
		LC-2 RESIDENCIAL ANAGA I
LITORAL DE ANAGA	LITORAL DE ANAGA	LA-5.1 NÚCLEO PRIMITIVO
		LA-6 LAS TERESITAS, EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN "A"



MODIFICACIÓN MENOR Nº1 PGOU-05
DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD
Nº 15704600336147525500
FECHA: 2023-03-28
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Firmado por: SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE/A DE SERVICIO

Nº expediente administrativo: 2023-007132 Código Seguro de Verificación (CSV): 181AC85970373397C9B1538D2D76F617
Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/181AC85970373397C9B1538D2D76F617>

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2025 08:48:01

- 124/124 -

Fecha de emisión de esta copia: 22-04-2025 08:48:01

