



Referencia:20260128CR09

CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Sesión del día 28 de enero de 2026, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

9.-EXPEDIENTE Nº 2023005693, RELATIVO A PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), PGOU-2005, PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, A LOS EFECTOS DE SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Visto el expediente n.º **2023/5693** instruido a instancia de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN UA-SO.126, AREA TINCER BAJO**, en orden a la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-SO.126, Ámbito Suroeste (SO-2) del PGOU-2005, son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Antecedentes del Proyecto y división por fases.

El Proyecto de Urbanización original, referido a la delimitación del ámbito 5.7.3 “P.E. Tíncer” (Polígono P-1, Barranco Grande del Área Tíncer Bajo, Ficha SO-2 del PGOU-92), integraba las unidades de actuación UA-1 y UA-2 (actuales UA-SO.125 y UA-SO.126 del PGOU-2005). Dicha documentación técnica fue suscrita por el arquitecto D. José J. Bastarrica y presentada el 24 de mayo de 2000, incorporando posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2000, el proyecto de Baja Tensión y Alumbrado, redactado por los ingenieros D. Manuel Mora Novaro y D. Alejandro Mora López. El instrumento fue objeto de aprobación definitiva mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 6 de agosto de 2001.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a Ver firma ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a Ver firma	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 Ver sello	- 1/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25	



Imagen 1. Extracto del proyecto de urbanización
aprobado el 6-08-2001 del PGO-92.

Con fecha **10 de mayo de 2022**, la entidad promotora solicito la tramitación independiente de los proyectos de urbanización de la UA-SO.125 y UA-SO.126, atendiendo a la inexistencia de vínculos técnicos o condiciones de ejecución recíprocas. Esta pretensión fue estimada mediante Resolución del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha **23 de noviembre de 2022**, autorizando la ejecución por fases y condicionando la misma a la presentación de los correspondientes proyectos modificados, adaptados a la normativa vigente y a las prescripciones del informe del Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, de fecha 8 de noviembre de 2022.

2º.- Aprobación inicial

Mediante Resolución N.º **1716/2025**, de fecha **2 de junio de 2025**, se procedió a la aprobación inicial de la Modificación del Proyecto de Urbanización correspondiente a la UA-SO.126. Dicho acto administrativo quedó supeditado en su parte dispositiva al cumplimiento para su aprobación definitiva de los siguientes extremo : la subsanación de los reparos técnicos contenidos en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, de fecha 17 de enero de 2025 y la incorporación de informe del Servicio de Movilidad y Accesibilidad Universal.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36	- 2/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25	



Imagen 8. Extracto Plano Nº 3 Zonificación y Parcelario del proyecto de urbanización.

3º.- Información Pública

El acuerdo de aprobación inicial fue sometido a exposición pública mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 75, de 23 de junio de 2025, en el portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo (26 de junio de 2025) y en el diario de prensa local “Diario de Avisos”, de 3 de julio de 2025. Finalizado el periodo de exposición pública, consta en el expediente que no se han presentado reclamaciones frente al instrumento de gestión referenciado.

4º.- Informes Sectoriales

Prosiguiendo con la instrucción del expediente, con fecha **27 de octubre de 2025**, el Servicio de Movilidad y Accesibilidad Universal emitió informe técnico, cuyo tenor literal es el siguiente:

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 3/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



COMUNICACIÓN

ASUNTO: EXPEDIENTE 435/2025/MAU RELATIVO A INFORME DE SEGURIDAD VIAL RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE LA SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-SO.126, AREA DE TINCER BAJO.

Visto el expediente de referencia y en relación al mismo, la Sección de Señalización Viaria, Regulación Semafórica, Centros de Control y Seguridad Vial, tiene a bien emitir el siguiente **INFORME:**

1.- Solicitud formulada

Se recibe documentación técnica remitida por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo relativa al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación de la SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), para la emisión de informe técnico en base a las competencias de ésta sección con el siguiente tenor literal:

"A los efectos de proceder a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación de la SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), promovido por la Junta de Compensación de la UA-SO.126, AREA DE TINCER BAJO, se solicita informe del Servicio de Seguridad Ciudadana y Movilidad, en virtud de lo dispuesto en la Resolución n.º 1716/2025 de la Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Se adjunta al presente escrito los documentos siguientes, mediante enlace que caducará el día 12/11/2025.

- Proyecto de Urbanización, presentado el 19/6/2024.
- Resolución n.º 1716/2025, de 2 de junio de 2025.
- Enlace: <https://portalex.santacruzdetenerife.es/nextcloud/s/Pcr4ppAnwmeGdFn>".

2.- Adaptación a la normativa de referencia y ordenanzas municipales

El presente informe se emite en aplicación de:

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36		Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25	

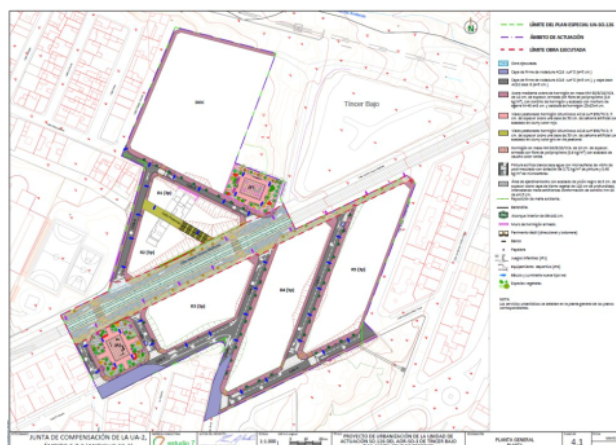


- La “Ordenanza de Circulación de Santa Cruz de Tenerife” (B.O.P. 12 de agosto de 1985, aprobada por acuerdo plenario de 19 de julio de 1985), así como del “Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial” (B.O.E. nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- El “Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo”.
- El “Real Decreto 465/2025, de 10 de junio, por el que se modifica el Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, en materia de señalización de tráfico”.
- Orden, de 31 de agosto de 1987, por la que se aprueba la Instrucción 8.3-IC sobre señalización, balizamiento, defensa, limpieza y terminación de obras fijas fuera de poblado (BOE del 18 de septiembre de 1987).
- Manual de ejemplos de señalización de obras fijas. Dirección General de Carreteras, 1997. Como aplicación de la Norma 8.3-IC sobre Señalización de Obras.
- Señalización móvil de obras. Dirección General de Carreteras, 1997. Adecuación de la Norma 8.3-IC sobre Señalización de Obras.
- Orden FOM/3053/2008, de 23 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado (BOE del 29 de octubre de 2008).
- Revisión y actualización del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Santa Cruz de Tenerife, RAPMUS (2023).

3.- Análisis

Analizada la documentación aportada, el “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 DEL AOR-SO-3 DE TÍNCER BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE” promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-2, ÁMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, TÍNCER BAJO de Santa Cruz de Tenerife, con C.I.F.: V-76799154, tiene como finalidad establecer las actuaciones necesarias para urbanizar la totalidad del ámbito de la unidad de actuación emplazada en ambas márgenes de la C/ Andrés Orozco Maffiotte, dando continuidad a las calles; Santa Mónica, El Canario, Los Álamos, La Hornera, Acceso Tíncer y Paralela Subida Tíncer, conforme a la normativa urbanística de aplicación y firmado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Hassan Machlab Machlab (Col. Nº 10.252) de la Consultora de Ingeniería Estudio 7 S.L.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 5/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



En cuanto a las competencias de ésta sección, se procede al análisis de los siguientes puntos del proyecto.

3.1.- Sección tipo

El proyecto de urbanización se desarrolla sobre alineaciones del planeamiento que fijan una sección transversal con los siguientes anchos:

- Nuevo vial entre la C/ Santa Mónica y la C/ Andrés Orozco Maffiotte (ST-1 Calle "A"): Calzada de 4,00 m de ancho con carril único de circulación sin estacionamientos.
- Prolongación C/ Santa Mónica (ST-2 Calle "B"): Calzada de 3,00 m de ancho con carril único de circulación sin estacionamientos.
- Peatonal desde Calle "A": Calzada peatonal de 6,00 m de ancho.
- Nuevos viales entre la C/ Andrés Orozco Maffiotte y la C/ El Canario (ST-4 Calle "C" y ST5 Calle "D"), prolongación C/ Acceso Tíncer (ST-6 Calle "E"), nuevo vial entre C/ Andrés Orozco Maffiotte y la prolongación de la C/ Paralela subida Tíncer (ST-7 Calle "F"): Calzada de 5,20 m de ancho, con carril único de circulación de ancho 3,00 m (medidos a eje de línea blanca) y estacionamientos en línea en una margen de ancho 2,20 m. Si bien se presentan dos secciones con una diferencia de 20 cm entre carril y estacionamientos, se entiende como principal, la distribución indicada en este punto para todas las calles.
- Prolongación C/ El Canario (ST-8 Calle "G"): Calzada de 8,00 m de ancho, formada por 2 carriles de circulación doble sentido de ancho 3,00 m (medidos a eje de línea blanca) y estacionamientos en línea en una margen de ancho 2,00 m.
- Prolongación de la C/ Paralela subida Tíncer (ST-9 Calle "H"): Calzada de 5,40 m de ancho, con carril único de circulación de ancho 3,20 m (medidos a eje de línea blanca) y estacionamientos en línea en una margen de ancho 2,20 m.

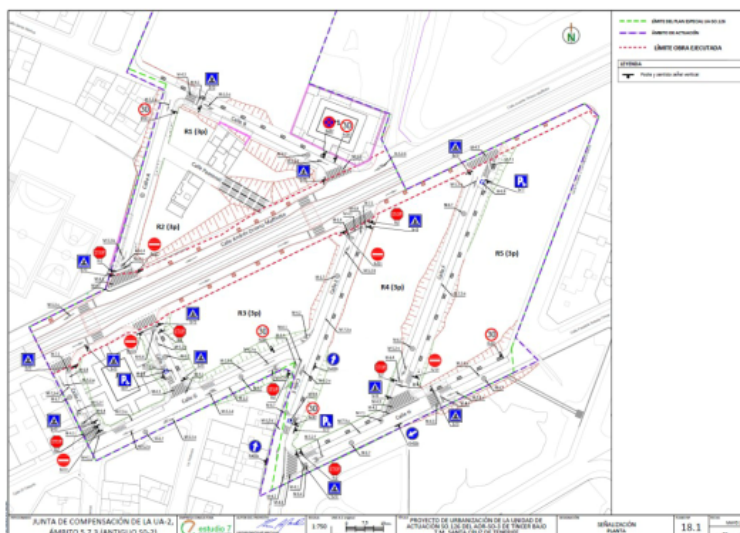
Desde el punto de vista de la movilidad y la seguridad, se consideran viables las secciones tipo propuestas por el proyecto.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 6/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			

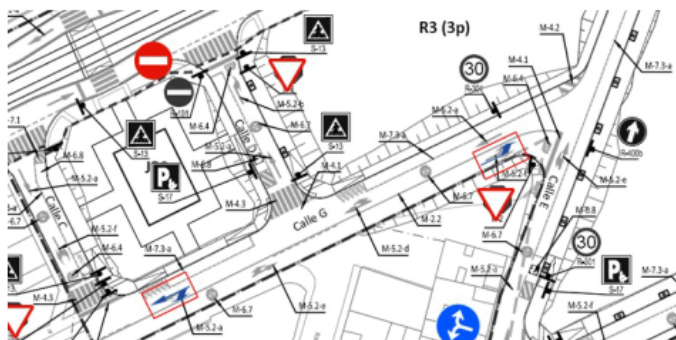


3.2.- Señalización, balizamiento y defensas

En referencia a la señalización viaria para la ordenación del tráfico en el ámbito del proyecto de urbanización, cabe destacar los siguientes aspectos tras analizar el Grupo de Planos N°8:

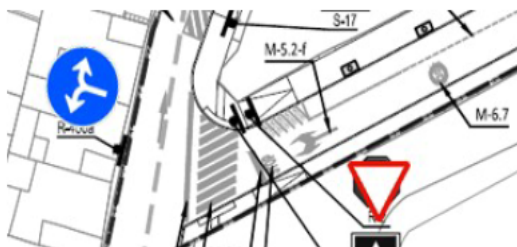


1. La **velocidad limitada a 30 km/h** es la correcta para todo el conjunto de calles.
2. La **ordenación de las prioridades** de paso en todas las **intersecciones** de calles deberá resolverse mediante marca vial de **ceda el paso** M-6.5a, línea de detención de ceda el paso M-4.2 y señal vertical R-1 en sustitución de los STOP indicados en el proyecto.
3. Se detectan dos **errores en las flechas de indicación** de sentido de la Calle "G", prolongación C/ El Canario tal y como se indica a continuación:

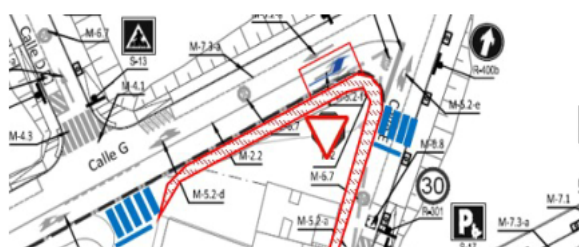


4. Se detecta **señalización confusa** en la intersección de la Calle "H" y la Calle "E", debiendo sustituirse la señal R-400a por una señal R-403c tal y como se indica.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36			
- 7/19 -			
Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			

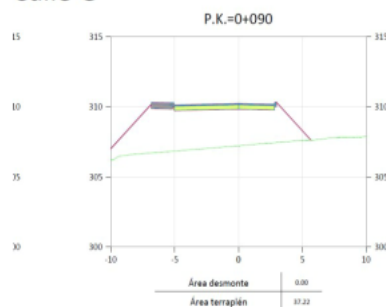


5. Se detecta una **ausencia de solución de continuidad peatonal** (acera y pasos de peatones) de la margen derecha de la Calle "G" sentido Calle "E" desde la intersección con la C/ La Hornera, siendo preceptivo garantizar la continuidad al itinerario peatonal, proponiendo además la disposición de un paso de peatones en la Calle "E", tal y como se indica en el siguiente croquis, con sus correspondientes marcas viales M-4.3, M-4.1 y señal vertical S-13:



Asimismo, del análisis del grupo de planos nº9 de perfiles transversales, la sección transversal de la Calle "G" en ese ámbito, finaliza en un simple encintado de acera sobre la coronación del talud de terraplén, aspecto que se considera **insuficiente** debiendo valorarse dar continuidad a la acera hasta conectar con la acera existente tanto en la C/ La Hornera como en la C/ Acceso Tíncer.

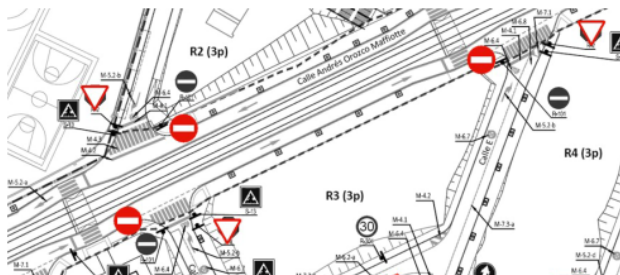
Calle G



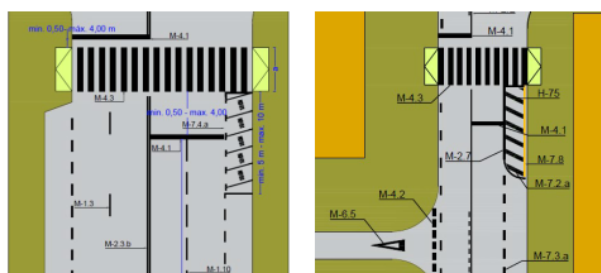
Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 8/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



6. Los nuevos accesos a la C/ Andrés Orozco Maffiotte deberá reforzarse la **prohibición de giro a la izquierda mediante señal vertical R-101 de prohibido el paso** tal y como se indica:



7. **Antes de todos los pasos de cebra se deberá garantizar la visibilidad oblicua del peatón**, para ello se deberán **colocar motos 5 metros antes** de los pasos de peatones o señalizar una isleta con balizas H-75 que impidan el estacionamiento indebido en dicha zona:



8. Se deberá **restringir el paso a la Calle Peatonal**, que tiene acceso desde la Calle "A", mediante la implantación de señal R-100 y placa complementaria con la inscripción "EXCEPTO VEHÍCULOS DE SERVICIO PÚBLICO Y EMERGENCIAS".
9. Los planos de señalización aportados **adolecen de espacios reservados para la disposición de contenedores de recogida de residuos sólidos urbanos**, siendo necesario **coordinar estos espacios con el Servicio Técnico de Servicios Públicos**, debiendo quedar debidamente señalizados tal y como se indica en el siguiente esquema, evitando la disposición de los mismos en los 5 metros previos a los pasos de peatones, para evitar la pérdida de visibilidad oblicua del conductor por presencia de peatón en la acera que inicia su marcha transversal a la calzada por el paso de cebra habilitado.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36			
- 9/19 -			
Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36	- 10/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25	



10. En todas las calles, junto al bordillo que encinta la delimitación de la calzada y no se pueda parar o estacionar, deberán quedar debidamente señalizados mediante marca vial amarilla continua M-7.8:



11. El Proyecto de urbanización **deberá asumir toda la señalización afectada en las vías del entorno, incluyendo los cambios que sean preceptivos para la nueva ordenación de la circulación por el desarrollo de la urbanización.**
12. Para el replanteo de la señalización (horizontal y vertical), podrán solicitar con 72 horas de antelación la asistencia técnica en obra del Servicio Técnico de la Sección a los correos electrónicos (htinlop@santacruzdetenerife.es y jmelper@santacruzdetenerife.es), indicando fecha y hora prevista del replanteo.

Con **carácter general**, se recuerdan las siguientes **prescripciones** en cuanto a **materiales a utilizar en la señalización definitiva**:

- La clase de **retroreflexión de las señales verticales** será como mínimo de **Clase RA1EGP**.
- Las señales empleadas deberán ir con las señas de identificación serigrafiadas en el respaldo, en un color neutro, incluyendo:
- La colocada por el instalador que constará de: Escudo de la Ciudad, texto "EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE-SEÑALIZACIÓN", mes y año de instalación y anagrama de la empresa.
- La colocada por el fabricante que contará del mes y año de fabricación, así como también del mes y año de su sustitución recomendada.
- En **marcas viales generales**, aplicar **pintura acrílica vial especial de base solvente para uso urbano no reflexiva**, en cualquier color según proceda, con marcado CE (EN 1871 / PG-3), cumpliendo dotaciones mínimas.
- En **marcas viales de pasos de peatones, líneas de detención, flechas y óvalos de velocidad**, aplicar **pintura multicomponente plástico en frío (dos**

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36	- 11/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25	



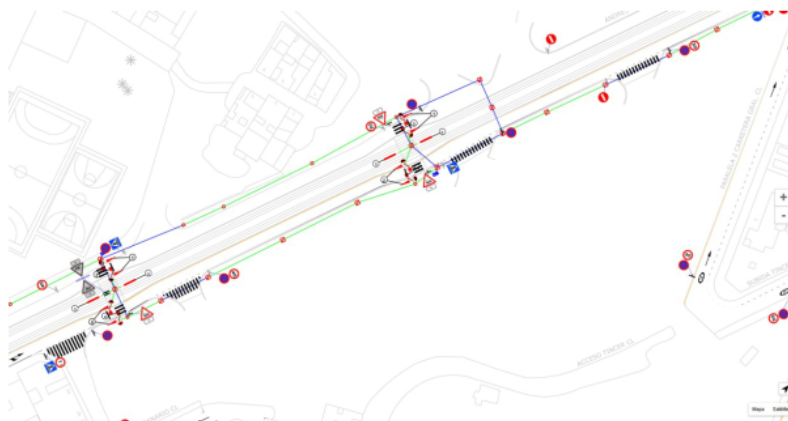
componentes) de aplicación a máquina (spray), con marcado CE (EN 1871 / PG3), cumpliendo dotaciones mínimas, debiendo ser reflexivos y antideslizantes.

- En el caso de señalizar sobre aglomerado asfáltico en caliente sin esperar tiempos mínimos de enfriamiento para la apertura al tráfico, se deberá ejecutar un segundo pintado pasados 10 días desde la finalización de los trabajos de aglomerado si la temperatura ambiente es la correcta.
- Queda **totalmente prohibido el enmascarado de las marcas viales con pintura negra**, debiendo proceder al **borrado mediante microfresado** de las marcas viales.

3.3.- Afección a instalaciones del Servicio de Movilidad

A priori, el proyecto no afectará a ninguna instalación (semáforos, cámaras de control, fibra óptica, espiras electromagnéticas, etc.) responsabilidad del Servicio de Movilidad y Accesibilidad.

No obstante, **se advierte al promotor de la presencia de instalaciones y canalizaciones de servicios semafóricos en la zona** que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de llevar a cabo la ejecución de las obras proyectadas:



Todos los daños ocasionados en los semáforos, espiras, líneas de telecomunicaciones o elementos semafóricos deberán ser asumidos por la empresa adjudicataria de la obra y el promotor, por lo que se tendrán que **coordinar con la empresa adjudicataria del servicio municipal en todo momento, asumiendo la obra los costes asociados** a las necesidades marcadas por la obra.

Cualquier **duda o afección a instalaciones** asociadas a éste servicio, deberá ser comunicada a la **Sala de Control de Movilidad** debiendo **el interesado ponerse en contacto con la empresa adjudicataria del Servicio de Mantenimiento al 922-606-327.**

4.- Conclusiones

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36	- 12/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25	



En base a lo anterior, se informa con carácter **FAVORABLE** el *"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 DEL AOR-SO-3 DE TÍNCER BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE"* promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-2, ÁMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, TÍNCER BAJO, **condicionado** al cumplimiento de las indicaciones técnicas dispuestas en el punto 3 del presente informe.

Asimismo, en el caso de que dicho proyecto sufra modificaciones sustanciales que tengan influencia o afección al tráfico con motivo de su tramitación posterior, deberá remitirse nuevamente a esta Sección para su análisis.

5º.- Cumplimentación de requerimientos y subsanación de deficiencias.

Con fecha 5 de noviembre de 2025, se procedió a dar traslado del informe emitido por el Servicio de Movilidad y Accesibilidad Universal del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a la entidad promotora.

El 10 de diciembre de 2025, la Junta de Compensación UA-S.O126, AREA TÍNCER BAJO, aportó el Proyecto de Urbanización subsanado. En dicho documento técnico se incorporan las correcciones y prescripciones técnicas dimanantes de los informes sectoriales siguientes:

- Informe de la Empresa Mixta de Aguas, de 17 de diciembre de 2024.
- Informe del Servicio Técnico de Proyectos Urbanos e Infraestructuras y Obras, de fecha 17 de enero de 2025.
- Informe del Servicio de Movilidad y Accesibilidad Universal de 27 de octubre de 2025.

El 21 de enero de 2026, el Servicio Administrativo de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, emitió informe tras el análisis de la documentación técnica subsanada que tiene por objeto verificar la correcta integración de las prescripciones anteriormente requeridas en el informe de 17 de enero de 2025, se transcribe en su tenor literal siguiente:

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 13/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



ASUNTO: EXPEDIENTE 75/2024/INF RELATIVO A PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE UA REMITIDOS POR LA GMU

Habiéndose solicitado por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 22 de diciembre de 2025, expediente 2023005693, informe técnico de la documentación presentada por la Junta de Compensación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO (SO-2), relativa a la aprobación de la modificación del “Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TINCER”, por el presente se informa:

Consta en el expediente PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 DEL AOR SO-3, suscrito por D. Hassan Machlab Machlab, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, en representación de Estudio 7, S.L., el 10/12/2025. En el mismo se recogen las subsanaciones requeridas por este Servicio en informe técnico de fecha 17 de enero de 2025, si bien existen algunos aspectos no corregidos que se deberán tener en cuenta en obra:

- En cuanto al alumbrado público, los marcos y tapas deben ser de fundición, no de polipropileno.
- En lo referente a la red de riego, las arquetas han de ser de fábrica con tapas de F.D. y suelo drenante.
- En lo relativo a las bocas de riego para baldeo calles y mobiliario urbano en la calle H y las zonas ajardinadas JP1 y JP2, deberán instalarse cada 40 m. según dispone la Ordenanza municipal.
- Se considera conveniente que el bordillo jardinero en los alcorques quede enrasado con el pavimento, al menos en el punto más alto, para recibir el agua de escorrentía.

Conclusión:

A la vista de lo expuesto, se emite informe favorable condicionado a los aspectos técnicos señalados en el mismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. – Competencia Municipal

De conformidad con el Art. 25.2 a) de la Ley 7/1985, 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el Municipio ostenta competencias propias en materia de urbanismo. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, dicha competencia se ejerce conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y al Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (RGEPC).

Segundo. - Descentralización funcional

En ejercicio de su potestad de autoorganización (art. 4.1.a y 85 bis LRBRL) y según lo previsto en el art. 8 del RGEPC, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife atribuyó las funciones de gestión y ejecución urbanística al Organismo Autónomo Local “**Gerencia Municipal de Urbanismo**”. Conforme al **artículo 4 de sus Estatutos**, corresponde a dicho organismo la

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 14/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



elaboración y aprobación de los instrumentos de gestión, así como el ejercicio de las competencias inherentes a la actividad de ejecución del planeamiento.

Tercero.- Naturaleza y régimen jurídico de los Proyectos de Urbanización

A tenor del **artículo 295.1** de la LSENPC, los Proyectos de Urbanización son instrumentos de obras destinados a la ejecución material de las determinaciones del planeamiento en materia de infraestructuras y servicios. Su formulación, abierta a la iniciativa privada (art. 295.4), debe sujetarse a las siguientes reglas:

1. Cumplimiento de las instrucciones técnicas y ordenanzas municipales (art. 295.3.a)
2. Nivel de detalle suficiente para su ejecución por técnico distinto al autor (art. 295.3.b)).
3. Imposibilidad de modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, salvo adaptaciones materiales (art. 295.3.c)).

En lo referente a la adecuación técnica de la presente modificación del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento, las instrucciones técnicas y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, constan en el expediente administrativo los preceptivos informes sectoriales emitidos en **sentido favorable** que se detallan a continuación:

1. Informe del Servicio de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 21 enero 2026, relativo a obra civil, jardinería y alumbrado público.
2. Informe emitido por EMMASA, de fecha 23 de abril de 2025.
3. Informe de Movilidad y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento, de fecha 27 de octubre de 2025.
4. Informe del Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos, de fecha 25 de abril de 2025.

Dichos pronunciamientos técnicos acreditan que el documento proyectado cumple con las exigencias legales y técnicas requeridas para su aprobación

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 15/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



definitiva, habiéndose integrado en el documento final las prescripciones y subsanaciones señaladas en el curso de la instrucción del expediente.

Cuarto. – Procedimiento de aprobación e Información Pública

En virtud del apartado 4 del artículo 295 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la competencia para la instrucción y aprobación de los proyectos de urbanización reside en la administración municipal. El régimen procedimental aplicable se determinará bajo una de las siguientes modalidades:

- a) **Como pieza documental integrada** en el procedimiento de establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución del **p l a n e a m i e n t o .**
- b) **Mediante el cauce procedimental previsto para el otorgamiento de licencias municipales de obras,** para los supuestos no comprendidos en el apartado anterior.

El art. 25.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) impone el carácter preceptivo del trámite de información pública para todos los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística. Este deber de transparencia se complementa con lo dispuesto en el art. 83.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, el cual garantiza un plazo mínimo de veinte días para la formulación de alegaciones.

En estricta observancia de la referidas garantías procedimentales, el presente Proyecto de Urbanización fue sometido a exposición pública por el plazo de veinte días hábiles, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia (n.º 75, de 23 de junio de 2025) y en el periódico “Diario de Avisos” (3 de julio de 2025).

Habiendo expirado el periodo legalmente habilitado, se hace constar que no se ha interpuesto reclamación, sugerencia ni alegación alguna contra el contenido del instrumento, quedando por tanto el trámite debidamente cumplimentado a efectos de su aprobación definitiva.

Quinto. – Garantías de ejecución y régimen de inicio de obras

A fin de asegurar la correcta urbanización, el promotor deberá constituir una garantía equivalente al 15% del presupuesto de ejecución material con carácter previo al inicio de las obras de conformidad con el art. 124.4 i) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. Asimismo, deberá el

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 16/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



promotor del proyecto notificar el inicio de las obras con diez días de antelación para el preceptivo señalamiento de alineaciones y rasantes (art. 346 LSENPC)

Sexto.- Plazos de ejecución

De conformidad con lo establecido en el **artículo 347 de la LSENPC**, en concordancia con los **artículos 20 a 24 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (RIPLU)**, y ante la ausencia de un plazo específico en la memoria del proyecto —que se limita a definir un programa de trabajos—, se procede a la fijación de un **plazo máximo de ejecución de DOS (2) AÑOS**. Dicho término comenzará a computarse a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva.

El referido plazo de ejecución podrá ser objeto de prórroga a instancia de la entidad promotora, siempre que se soliciten en tiempo y forma según lo dispuesto en los artículos 347.5 de la LSENPC y 24 del RIPLU. En ningún caso la suma de las prórrogas concedidas podrá dar lugar a un plazo de ejecución total que exceda de **CUATRO (4) AÑOS**, quedando su concesión a la acreditación de las causas justificativas correspondientes.

Séptimo.- Atribución de competencias para el acuerdo definitivo.

La competencia para la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización reside en el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en virtud de la atribución conferida por el artículo 8, apartado u, punto 2, de sus Estatutos, relativo a las funciones de gestión y ejecución del planeamiento.

A la vista de los antecedentes y expuestas las pertinentes consideraciones jurídicas, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife adoptó el ACUERDO siguiente:

1º.- .- APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización de la **Unidad de Actuación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), PGOU-2005**, promovido por la **JUNTA DE COMPENSACIÓN** del citado ámbito.

2º.- CONDICIONANTES TECNICOS

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 17/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



Supeditar la futura recepción de las obras de urbanización al estricto cumplimiento de las prescripciones técnicas contenidas en los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras, Proyectos Urbanos y Obras, de fecha 21 de enero de 2026, EMMASA, de fecha 23 de abril de 2025, el Servicio de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos, de fecha 25 de abril de 2025 y el Servicio de Movilidad y Accesibilidad Universal, de 27 de octubre de 2025.

3º.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Requerir a la entidad promotora, con carácter previo al inicio de las obras y para garantizar la correcta ejecución de las mismas, la constitución de una fianza equivalente al **15% del presupuesto de ejecución material del proyecto**. Dicha garantía deberá depositarse en la Tesorería Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

4º.- PLAZOS DE EJECUCION Y PRORROGAS

El plazo total de ejecución de las obras de urbanización será de DOS (2) AÑOS, a computar desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud del promotor, en los términos establecidos en los artículos 347.5 de la LSENPC y art. 24 del RIPLUC, sin que la duración total de la ejecución de las obras pueda exceder de los CUATRO (4) años.

5º.- COMUNICACIÓN DE INICIO DE OBRAS

Se notificará a esta Gerencia Municipal de Urbanismo y demás servicios municipales afectados la fecha estimada de inicio de ejecución de las obras de urbanización, con una antelación mínima de DIEZ (10) DIAS.

6º.- NOTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD

Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación y publicar el mismo en la sede electrónica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, para general conocimiento.

7º.- REGIMEN DE RECURSOS

Contra el presente acto, que agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer, con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el Consejo Rector de esta Gerencia en el plazo de **un mes**, o bien impugnarlo directamente ante la **jurisdicción contencioso-administrativa** en el plazo de **dos meses**.

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36			
- 18/19 -			
Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			



Ambos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de este Acuerdo, de conformidad con el art. 123 y 124 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común y art. 25 y 46 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 28-01-2026

Cumplase

LA CONSEJERA DIRECTORA,

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 28-01-2026 14:11:55 Fecha: 28-01-2026 14:13:32	
Código Seguro de Verificación (CSV): A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/A868C42982D9BEB727874DE6FDFDAA05			
Fecha de sellado electrónico: 28-01-2026 14:13:36 - 19/19 - Fecha de emisión de esta copia: 05-02-2026 09:23:25			