



DECRETO 33/2009, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE DISPONE LA SUSPENSIÓN PARA ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO, DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PUERTO DE LA CRUZ, Y SE APRUEBAN LAS NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN, CON EL FIN DE POSIBILITAR LA INSTALACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE SANITARIO-ASISTENCIAL, DESTINADO A ALOJAMIENTO Y TRATAMIENTO DE ANCIANOS.

El pasado 8 de octubre de 2008, el centro de acogida para mayores denominado Santa Rita I, propiedad de la Fundación Canaria Hogar Santa Rita, localizado en el municipio de Puerto de la Cruz en la zona denominada "Las Dehesas", sufrió un incendio por cuya causa se hubo de desalojar del mismo a sus ciento setenta y tres residentes, que fueron ubicados en un edificio cercano del complejo denominado Santa Rita II, que ya tenía ochocientos cinco residentes, por lo que el total en su momento sumaba novecientos setenta y ocho residentes.

Dado el aumento de residentes de dicho complejo, se hace necesario permitir un aumento de volumetría en las edificaciones que, unido a un correcto diseño de las mismas y al cumplimiento de la normativa vigente, sirva para albergar en condiciones dignas a los ancianos afectados, con la consiguiente modificación del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito del complejo de Santa Rita.

En consecuencia, considerando el evidente interés social y la situación de desamparo en que se encuentran los mayores ubicados en el complejo, que no pueden ser reubicados en otros centros, y con el objeto de posibilitar la instalación de un Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial destinado al alojamiento y tratamiento de ancianos, se ha instado por la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda, la suspensión del Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz, Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el ámbito de Las Dehesas.

El artículo 47.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone que el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su revisión o modificación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial.



Asimismo, establece que el acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares o de las Consejerías competentes en razón de su incidencia territorial y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y audiencia del municipio o municipios afectados.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo de dicho artículo, el acuerdo de suspensión establecerá las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

Visto informe del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

Visto informe del Cabildo Insular de Tenerife.

Visto informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Visto el artículo 23 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y considerando acreditada la concurrencia de razones de interés público de carácter supralocal, que justifican el recurso a esta medida de carácter excepcional, toda vez que se persigue la instalación de un equipamiento necesario para la prestación de un servicio de interés social, entre los que se incluyen, de acuerdo con el artículo 67 del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los de carácter asistencial; se trata de posibilitar la instalación de un Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial, destinado al alojamiento y tratamiento de ancianos, dado que el siniestro ha convertido en inservibles las instalaciones ubicadas en el centro denominado Santa Rita I.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial y previa deliberación del Gobierno en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2009,

DISPONGO:

Artículo primero.- Suspender, en los términos previstos en el **anexo I**, la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación del municipio de Puerto de la Cruz (Tenerife), en el ámbito de Las Dehesas, con el fin de posibilitar la instalación de un Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial, destinado al alojamiento y tratamiento de ancianos.

Artículo segundo.- Establecer, en sustitución de las determinaciones suspendidas, las



normas sustantivas de ordenación que se recogen en el **anexo II**, aplicables transitoriamente hasta que se revise o modifique el Plan General vigente.

Artículo tercero.- Instar al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23.5 del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el planeamiento suspendido sea modificado o revisado para incorporar la normativa transitoria a sus propias determinaciones en un plazo no superior a seis meses.

Disposición Final Única.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 31 de marzo de 2009.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO,

Paulino Rivero Baute.

**EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL,**


Domingo Berriel Martínez.





ANEXO I

Las Determinaciones del Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz que resultan afectadas son las siguientes:

Clasificación de suelo: el ámbito de suelo que se suspende tiene una superficie total de 9.993,84 m² de superficie, encontrándose clasificado como Suelo Rústico.

Calificación del suelo: la zona clasificada como Suelo Rústico está calificada en la categoría de Protección Agraria.

Normativa urbanística. El artículo concreto que regula las determinaciones del Suelo Rústico de Protección Agraria es el artículo 6.4.5 del Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz, que se transcribe a continuación:

"1.- El uso característico de este suelo es el que engloba las actividades agrícolas, siendo el uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2.- Son asimismo usos permitidos los infraestructurales y el mantenimiento de los servicios públicos y del almacenaje de los productos agrarios.

3.- Son usos prohibidos los restantes.

4.- Las edificaciones permitidas en este suelo son:

a) Las ligadas a explotaciones agrarias.

b) Edificios vinculados al almacenamiento de productos agrícolas.

c) Edificios vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructurales.

d) Invernaderos con las características señaladas en el artículo 6.3.5.

e) Los ligados a las actividades de prospección de agua."



ANEXO II

Normativa aplicable transitoriamente en sustitución de la suspendida:

Artículo 1.- Objeto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 23 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el presente cuerpo normativo tiene por objeto el establecimiento de una normativa provisional, adoptada para legitimar la realización de la obra, así como la materialización del uso o actividad de claro interés supralocal previstos, para su implantación inmediata; todo ello sin perjuicio de que, en un plazo no superior a seis meses, el Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz sea modificado o revisado para incorporar tal normativa a sus propias determinaciones.

Artículo 2.- Área Territorial.

El área territorial donde se adoptan la presentes Normas Sustantivas abarca una extensión de terreno propiedad de la Fundación Canaria Hogar Santa Rita, que afecta a 9.993,84 m² de superficie, situada en la zona de Las Dehesas del municipio de Puerto de la Cruz en la isla de Tenerife cuya descripción gráfica se recoge en el plano de información nº 1-01 incorporado en el anexo de planimetría de este documento.

Artículo 3.- Categoría del suelo.

En los terrenos afectados por las presentes Normas Sustantivas se mantiene la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria, estando a lo dispuesto en el artículo 6.4.5. de la Adaptación Básica del PGO del municipio de Puerto de la Cruz, de la siguiente forma:

Artículo 6.4.5. Régimen específico del suelo rústico de protección agraria (E).

- 1.- El uso característico de este suelo es el que engloba las actividades agrícolas, siendo el uso permitido el mantenimiento del medio natural.*
- 2.- Son asimismo usos permitidos los infraestructurales y el mantenimiento de los servicios públicos y del almacenaje de los productos agrarios, así como los usos*



existentes calificados como Equipamiento Estructurante.

3.- Son usos prohibidos los restantes.

4.- Las edificaciones permitidas en este suelo son:

a).- Las ligadas a explotaciones agrarias.

b).- Edificios vinculados al almacenamiento de productos agrícolas.

c).- Edificios vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructurales.

d).- Invernaderos con las características señaladas en el artículo 6.3.5.

e).- Los ligados a las actividades de prospección de agua.

Artículo 4.- Uso global del suelo. Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial de Las Dehesas. EE-A-S, Las Dehesas.

a) Tiene la consideración de Equipamiento Estructurante, perteneciente a la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyen los sistemas generales, a la que se refiere el art.32.2.A). 7). del TRLOT-ENC, relativo a la ordenación estructural del PGO, que se encuadra dentro del grupo de sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales definido en su apartado b). Los correspondientes terrenos, que ocupan una superficie de 9.993,84 m², han sido calificados por las presentes Normas Sustantivas como Equipamiento Estructurante, tal y como se señala en el plano de ordenación nº 0-01 incorporado en el Anexo de planimetría de este documento.

b) El uso asignado al Equipamiento Estructurante es el Sanitario-Asistencial.

c) La ordenación completa del equipamiento estructurante se establece directamente, en términos suficientemente precisos para permitir su ejecución directa mediante un Proyecto de Ejecución de Sistemas.

d) En el anexo de planimetría de la presente normativa se incorporan planos de la ordenación completa del citado equipamiento estructurante.

Artículo 5.- Condiciones de ordenación.

a) Quedan comprendidas en el referido uso, la zona que se habrá de destinar a espacio libre privado, así como la de la edificación necesaria para el adecuado funcionamiento del Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial de Las Dehesas.

b) La ordenación completa se establece en las normas siguientes, así como en el Plano relativo a la ordenación y calificación del Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial de Las Dehesas, incorporado en el anexo de planimetría de este documento.



Artículo 6.- Condiciones de la parcela.

- a) La parcela es la del área territorial que se suspende.*
- b) Con la ocupación de la edificación no se superará el veinticinco por ciento (25 %) del total de los terrenos afectados por la suspensión.*
- c) La edificabilidad máxima permitida se establece en 0,81 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo afectado por la suspensión. A estos efectos no se computarán sótanos pero sí las plantas habitables bajo rasante o semisótanos.*
- d) Se define retranqueo como la distancia a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al lindero que se indique. La línea de edificación es el resultado materializado de la fachada de la edificación con la rasante del terreno, excluyendo los cuerpos volados. Se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres metros con ochenta y cinco centímetros (3,85 m) a lindero norte (salvo en el nivel de sótano, en el que se permite el adosamiento a dicho lindero), limitándose a un máximo de siete metros (7 m). El retranqueo mínimo respecto al resto de los linderos será definido por el viario privado, con un mínimo de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m), excepto en el primer tramo viario que conecta con la rotonda que habrá de respetar un mínimo de diez metros (10 m).*

Artículo 7.- Condiciones de la edificación.

- a) La edificación tendrá el carácter de aislada, debiendo ubicarse en la denominada Zona de Emplazamiento de la Edificación, de conformidad con el Plano relativo a la ordenación y calificación del Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial de Las Dehesas, incorporado en el anexo de planimetría de este documento.*
- b) La altura máxima, es la distancia vertical medida en el punto medio de la fachada, desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio, hasta la cumbrera del edificio. Se establece en dieciséis (16) metros lineales sobre la rasante.*
- c) La altura total máxima, es la que resulte de medir desde la cota del suelo de la planta más baja con locales o dependencias que tengan huecos de luz y ventilación a la fachada, hasta la cumbrera del edificio. Se establece en veintitrés (23) metros lineales.*
- d) Se permitirá la construcción de sótano bajo el conjunto edificado, que podrá alinearse con el lindero norte.*
- e) El número máximo de plantas permitido sobre rasante de las aceras es de cuatro plantas (+IV).*
- f) El número máximo de plantas habitables permitido bajo rasante de las aceras es*



- de dos plantas (-II), las cuales no tendrían la consideración de sótano, debiéndose cumplir para ello las condiciones exigidas en el apartado siguiente.*
- g) Las plantas habitables permitidas bajo rasante de las aceras podrán abrir sus fachadas sur y este hacia un patio inglés, su fachada oeste hacia un pasaje, y su fachada norte hacia la zona de retranqueo que marca la línea de edificación en el plano de ordenación nº 0-01 del anexo de planimetría de este documento.*
 - h) Se define el patio inglés como el espacio abierto situado en el subsuelo, adyacente a un edificio cuya finalidad consiste en proporcionar iluminación natural, ventilación y/o acceso a locales del mismo. Se permite patio inglés de hasta dos plantas de altura como máximo. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a tres cuartos (3/4) de la altura (h) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local o dependencia que tengan huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres metros (3 m).*
 - i) Se define como pasaje, el espacio abierto situado en el subsuelo, adyacente a un edificio cuya finalidad no consista en proporcionar iluminación natural o ventilación a locales del mismo. Los pasajes tendrán una anchura igual o mayor a dos metros (2m).*
 - j) Las cubiertas podrán ser planas y/o inclinadas a dos y cuatro aguas, en cuyo caso los aleros no podrán superar un metro (1 m) en vuelo libre.*
 - k) La última planta podrá cubrirse a dos aguas con altura libre máxima de 5,80 m. hasta la cumbra si se destina a salón de reuniones.*
 - l) En las plantas superiores se admiten balcones abiertos que no superen un metro (1 m) en vuelo libre.*
 - m) Para una mayor integración paisajística, la edificación tomará referencias del entorno agrícola en el que se inserta con el objetivo de generar el mínimo impacto paisajístico. Ello será tenido en cuenta en la composición de fachadas, color, calidad, texturas, uso de elementos vegetales, etc.*
 - n) Se tendrá en cuenta la normativa sectorial de Seguridad y Accesibilidad correspondiente a este tipo de instalaciones.*

Artículo 8.- Condiciones del espacio libre privado.

- a) El espacio libre privado ha de contar con la extensión superficial definida en el plano relativo a la ordenación y calificación del Equipamiento Estructurante Sanitario-Asistencial de Las Dehesas, incorporado en el anexo de planimetría de este documento.*
- b) Este espacio se acondicionará al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, con zonas ajardinadas en las que predominan los árboles de porte. El resto se destinará a senderos y áreas de recreo.*
- c) Como máximo el uno por ciento (1%) de su superficie podrá ocuparse con*



pérgolas o kioscos de una planta de altura, que cumplirán un retranqueo mínimo de cinco metros a los linderos.

Artículo 9.- Condiciones del viario privado.

- a) Se acondicionará el viario privado de manera que permita el acceso adecuado a las instalaciones del Equipamiento Estructurante.*
- b) Un primer tramo contará con una calzada de seis metros (6 m) de anchura, y con acera de dos metros de ancho a ambos lados de ésta, ejecutadas a nivel con la citada calzada; conectará con la rotonda prevista en el encuentro de la carretera TF-315 con su variante. El resto del viario contará con una calzada de tres metros y medio (3,50 m) de anchura, y con acera de dos metros de ancho a ambos lados de ésta, ejecutadas a nivel con la citada calzada.*
- c) Tanto la calzada como las aceras contarán con capacidad portante superior a 20 km/ m² para permitir el tránsito ocasional del vehículo de extinción de incendios.*
- d) Los usos a implantar en los terrenos objeto de las presentes Normas Sustantivas tienen garantizada la conexión con las redes generales de servicios tal y como se expresa en el plano de ordenación relativo a la "Conexión con Redes Generales de Infraestructura", incluido en el anexo de planimetría, que se incorpora en este documento.*

Artículo 10.- Normas específicas de protección.

- a) Condiciones medioambientales.
Las actuaciones a desarrollar habrán de cuidar la integración general de las construcciones e instalaciones en el entorno natural reduciendo el impacto al mínimo.*
- b) Evaluación de Impacto Ambiental.
En cumplimiento del artículo 5 de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, el proyecto se someterá a Evaluación Básica de Impacto Ecológico si estuviere financiado, total o parcialmente, con fondos de la Hacienda Pública Canaria.*

Artículo 11.- Planeamiento suspendido.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23.5 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en un plazo no superior a seis meses, el Plan General de Ordenación vigente en el municipio de Puerto de la Cruz deberá ser modificado o revisado para incorporar estas Normas Sustantivas a sus propias determinaciones.



PLANIMETRÍA

