



**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DE PIEDRA REDONDA
PUERTO DE LA CRUZ

TENERIFE**

DILIGENCIA - La exposición para naces cuistar que =
presente documento forma parte del expediente
aprobado por la ~~Comisión~~ **Comisión** ~~de~~ **de** ~~6/10/2003~~
fecha con caracter ~~definitivo~~ **definitivo** ~~complementando su~~
~~condición~~

Pto. de la Cruz, ~~29 OCT 2003~~
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: José Luis Rodríguez Purriños

NORMAS URBANÍSTICAS



1. INTRODUCCIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas que se redactan para el ámbito de la presente Revisión Parcial del Plan General de Puerto de la Cruz son el complemento a las del Plan General vigente en aquellas determinaciones que no están comprendidas en el cuerpo de aquellas.

Por lo tanto quedan vigentes para todo el ámbito de la presente Revisión Parcial todo lo dispuesto en los Títulos Primero a Noveno, complementándose las disposiciones del Título Séptimo. Régimen del Suelo Urbanizable con las presentes Condiciones Particulares para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable que se efectúa en la presente Revisión Parcial y las del Título Sexto, Régimen Del Suelo Rústico, con las propias para el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras que se incorporan en este documento..

Por lo tanto se incorporan las citadas condiciones particulares, que representan las concreciones necesarias para que estos suelos puedan desarrollarse cumpliendo las determinaciones pormenorizadas que se incluyen.

2. EL SUELO RÚSTICO

Las normas de aplicación al suelo rústico son las propias de este suelo en el Plan General de Ordenación, en lo que se refiere a la normativa general, estableciéndose la Normativa Particular para la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, de nuevo establecimiento en el presente trabajo, concretándose a continuación las determinaciones y Normas Particulares para esta categoría de suelo.



2.1 RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. El suelo rústico de protección de infraestructuras es el delimitado para el establecimiento de los servicios urbanos e infraestructuras que garanticen el normal funcionamiento de todas las determinaciones propias del Plan General, cuando los mismos discurren por suelos rústicos.
2. El uso característico es la protección y reserva de los suelos de acuerdo a la infraestructura o servicio de la que origine su protección, permitiéndose únicamente las actuaciones que sean dirigidas a la preservación del suelo, la implantación de las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de los mismos y el mantenimiento de los servicios.
3. Son usos compatibles en esta categoría de suelo aquellos usos que sean necesarios para el establecimiento de las correspondientes infraestructuras y sus instalaciones complementarias, quedando sometida su aceptación al informe favorable de la Administración que ostente la titularidad de la infraestructura o prestación del servicio de la misma y que sea el objeto de protección por esta categoría de suelo rústico.
4. De acuerdo al artículo 63.1.c LSCan solamente se podrán instalar, a excepción de los usos previstos en el apartado anterior, usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.
5. Es de aplicación para esta categoría de suelo, en cuanto se refiera a la protección de infraestructuras viarias, lo determinado en la Ley 9/1991, de 8 de Mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento regulado por el Decreto 1317/1995, de 11 de Mayo.
6. Son usos prohibidos los que no se hayan citado en los apartados anteriores

3. EL SUELO URBANIZABLE



3.1. DEFINICIÓN

Las presentes condiciones particulares de las zonas definidas en el plano de ordenación número cuatro (4) de los de ordenación para el suelo urbanizable, son de aplicación para la ejecución de las diferentes clases de obras que se realicen conforme a lo estipulado en cada una de las zonas.

3.2. DIVISIÓN EN ZONAS

En el ámbito de la presente Revisión y dentro del suelo urbanizable se establecen seis zonas diferenciadas que son:

- Zona Industrial 1
- Zona Industrial 2
- Zona de equipamiento
- Zona dotacional local
- Zona dotacional de Cementerio
- Zona viaria
- Zona de espacio libre.

Para la aplicación de las diferentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, la presente Revisión establece Normas Particulares para las dos primeras remitiéndose para la regulación de las cinco restantes a las determinaciones del Plan General vigente para esas mismas calificaciones.

En concreto para las determinaciones de las zonas de equipamiento, zona dotacional local y zona dotacional de cementerio se estará a lo dispuesto en el capítulo sexto de las Normas Urbanísticas, pudiendo instalarse en la



zona de equipamiento y dotacional local cualquiera de las dotaciones expresadas en el artículo 9.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Para la zona de equipamiento la edificabilidad es de cero con sesenta metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela ($0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$). Para la zona dotacional de Cementerio es de aplicación las normas y ordenanzas propias del dotacional social establecido en el citado artículo 9.6.3.

Para la zona viaria establecida en este documento son de aplicación los artículos 9.8.3 a 9.8.15, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Con respecto a las determinaciones para los espacios libres (Z7 y Z9) se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 9.9.5 de las Normas Urbanísticas, que se complementan, para la aplicación de las mismas al espacio libre Z7 definido en el ámbito de la Revisión, en el sentido que se podrán efectuar dentro de la zona urbanizada del espacio libre, las obras e instalaciones necesarias para el normal funcionamiento del Sistema General de Dotación de Cementerio.

En todas las zonas es obligatorio mantener la zona de servidumbre para uso público de cinco (5) metros de anchura, según se indica en la vigente legislación en materia de Aguas, en todo el perímetro lindante con los cauces de los Barrancos de Tafuriaste y La Arena.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA INDUSTRIAL

1.

3.3.1. Ámbito y usos característicos

- 1.- Pertencen a esta zona los terrenos señalados en el plano número cuatro (4) de los de ordenación de ordenación detallada con el código número Z 1 o Z 2
- 2.- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3.- El uso característico es el industrial.

3.3.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición, y de nueva edificación contempladas en los artículos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.4 de Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.



3.3.3 Parcela mínima

Las parcelas deberán tener las condiciones precisas para poder albergar un edificio de dimensión mínima de quinientos (500) metros cuadrados construidos en superficie sobre rasante.

3.3.4 Condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas.

- a) Superficie mínima: mil (1000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: veinticinco (25) metros.
- c) Fondo de parcela mínima: Cuarenta (40) metros.
- d) Forma de parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro como mínimo.

3.3.5 Separación a linderos

La separación a los linderos se fija en los siguientes valores:

- a) Al lindero frontal seis (6) metros
- b) A los restantes linderos tres (3) metros.

En todo caso se debe garantizar una separación de la edificación de treinta y cinco (35) metros de la arista de la calzada más próxima de la autopista TF-5 o bien de doce (12) metros de la arista de la calzada más próxima de la vía de servicio.

3.3.6 Edificabilidad

La edificabilidad que se asigna a cada parcela es de :

- | | |
|---------------|------------------------|
| Parcela 20.1: | 6.000 m ² . |
| Parcela 20.2: | 4.080 m ² . |

3.3.7 Altura de la edificación



La altura de la edificación es de dos (2) plantas.

Si por circunstancias especiales y debido al proceso industrial a desarrollar fuera necesario superar la relación entre número de plantas y altura reguladora expresada en metros, regulada en el artículo 3.4.12 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deberá demostrarse mediante el oportuno proyecto industrial y quedará a juicio del Ayuntamiento la fijación de la nueva altura pudiendo exigir un proyecto de evaluación de impacto ambiental de la nueva instalación para ponderar su autorización.

3.3.8 Usos compatibles

Son usos compatibles los siguientes:

- a) El uso residencial sólo se admite en una vivienda unifamiliar para el vigilante de la instalación.
- b) El uso turístico está prohibido.
- c) El uso de servicios terciarios se admite en todas las categorías.
- d) El uso dotacional se admite en todas las categorías.

3.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA INDUSTRIAL

2.

3.4.1 Ámbito y usos característicos

- 1.- Pertenecen a esta zona los terrenos señalados en el plano número cuatro (4) de los de ordenación de ordenación detallada con el código número Z 3 o Z 4
- 2.- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3.- El uso característico es el industrial.

3.4.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición, y de edificación contempladas en los artículos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.4 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización..



3.4.3 Parcela mínima

Las parcelas deberán tener las condiciones precisas para poder albergar un edificio de dimensión mínima de doscientos (200) metros cuadrados construidos en superficie sobre rasante.

3.4.4 Condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas.

- a) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: quince (15) metros.
- c) Fondo de parcela mínima: veinte (20) metros.
- d) Forma de parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de quince (15) metros de diámetro como mínimo.

3.4.5 Separación a linderos

La separación a los linderos se fija en los siguientes valores:

- a) Al lindero frontal seis (6) metros
- b) A los restantes linderos tres (3) metros.

En todo caso se debe garantizar una separación de la edificación de treinta y cinco (35) metros de la arista de la calzada más próxima de la autopista TF-5 o bien de doce (12) metros de la arista de la calzada más próxima de la vía de servicio.



3.4.6 Edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad de cada parcela es de cero sesenta metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela ($0,60\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$).

3.4.7 Altura de la edificación

La altura de la edificación es de tres (3) plantas.

Si por circunstancias especiales y debido al proceso industrial a desarrollar fuera necesario superar la relación entre número de plantas y altura reguladora expresada en metros, regulada en el artículo 3.4.12 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deberá demostrarse mediante el oportuno proyecto industrial y quedará a juicio del Ayuntamiento la fijación de la nueva altura pudiendo exigir un proyecto de evaluación de impacto ambiental de la nueva instalación para ponderar su autorización.

3.4.8 Usos compatibles

Son usos compatibles los siguientes:

- a) El uso residencial sólo se admite en una vivienda unifamiliar para el vigilante de la instalación.
- b) El uso turístico está prohibido.
- c) El uso de servicios terciarios se admite en todas las categorías.
- d) El uso dotacional se admite en todas las categorías.

En Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 2003

El Arquitecto

Por Estudio Jalvo S.L.

Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE PIEDRA REDONDA PUERTO DE LA CRUZ

TENERIFE

DILIGENCIA - La extiendo para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por el Ayuntamiento de ~~la Cruz~~ **PUERTO DE LA CRUZ** el **6/10/2003**

fecha, con carácter ~~definitiva~~ **complementando su** condición.

Pto. de la Cruz, **29 OCT. 2003**
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: José Luis Benítez Ballesteros

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



Se incluyen a continuación los documentos que complementan a las Normas Urbanísticas y que corresponden al Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico Global y Medio y a las definiciones de las Unidades de Actuación que se han creado.



ANEXO I. NORMAS URBANÍSTICAS.

CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS GLOBAL Y MEDIO

Se realizan a continuación los cálculos del Aprovechamientos Urbanístico Global y Medio del Área de Reparto de nueva creación

**CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS GLOBAL Y MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO 20.
PIEDRA REDONDA**

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN										(11) =	(12)
(1)	ZONA	USO	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)			4*5*6*7*8*9*10	
	ZONA	USO	USO	TIPOLOGÍA	SITUACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	SITUACIÓN DEL RESTO DE LA CIUDAD	PROXIMIDAD ZONAS DE INTERÉS	CONEXIONES	PROXIMIDAD AL MAR	COEFICIENTE GENERAL		COEFICIENTE DE ÁREA DE REPARTO	
20. PIEDRA REDONDA	1	IN	0,75	1	1	0,9	0,98	0,93	0,9	0,5537		1	
	2	IN	0,75	1	1	0,93	1	1	0,9	0,6278		1,1338	
	3	IN	0,68	1	0,85	0,93	1	0,85	0,9	0,4112		0,7427	
	4	IN	0,68	1	0,85	0,93	1	0,85	0,9	0,4112		0,7427	
	5	EQ	0,45	1	0,85	0,93	1	0,85	0,9	0,2721		0,4915	



CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ÁREA DE REPARTO A.R.	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE NETA m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA UNITARIA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL m ²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN m ² luc/m ² t	APROVECHAMIENTO GLOBAL LJA = m ² Zt	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO A.R. UA/m ² s
20 PIEDRA REDONDA	Z1	IN1	9.399,02	0,64	6.000	1	6.000	0,226666
	Z2	IN1	6.095,81	0,67	4.080	1,1338	4.626	
	Z3	IN2	1.004,31	0,60	603	0,8192	494	
	Z4	IN2	1.971,79	0,60	1.183	0,8192	969	
	Z5	EQ1	760,59	0,60	456	0,4915	224	
	Z6	DO1	301,57	0,60	181	0	0	
	Z7	EL1	4.264,28					
	Z8	V1	5.777,77					
	Z9	EL2	2.391,54					
	TOTAL SECTOR			31.960,70		12.503		
SISTEMAS GENERALES NO EXISTENTES			22.362,82					
TOTAL SECTOR + SG			54.323,52					



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE PIEDRA REDONDA. PUERTO DE LA CRUZ. TENERIFE.



ANEXO 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

ESPECIFICACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

Se incluyen en este apartado las determinaciones que concretan y especifican las unidades de gestión que se delimitan en la presente Revisión Parcial.



FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

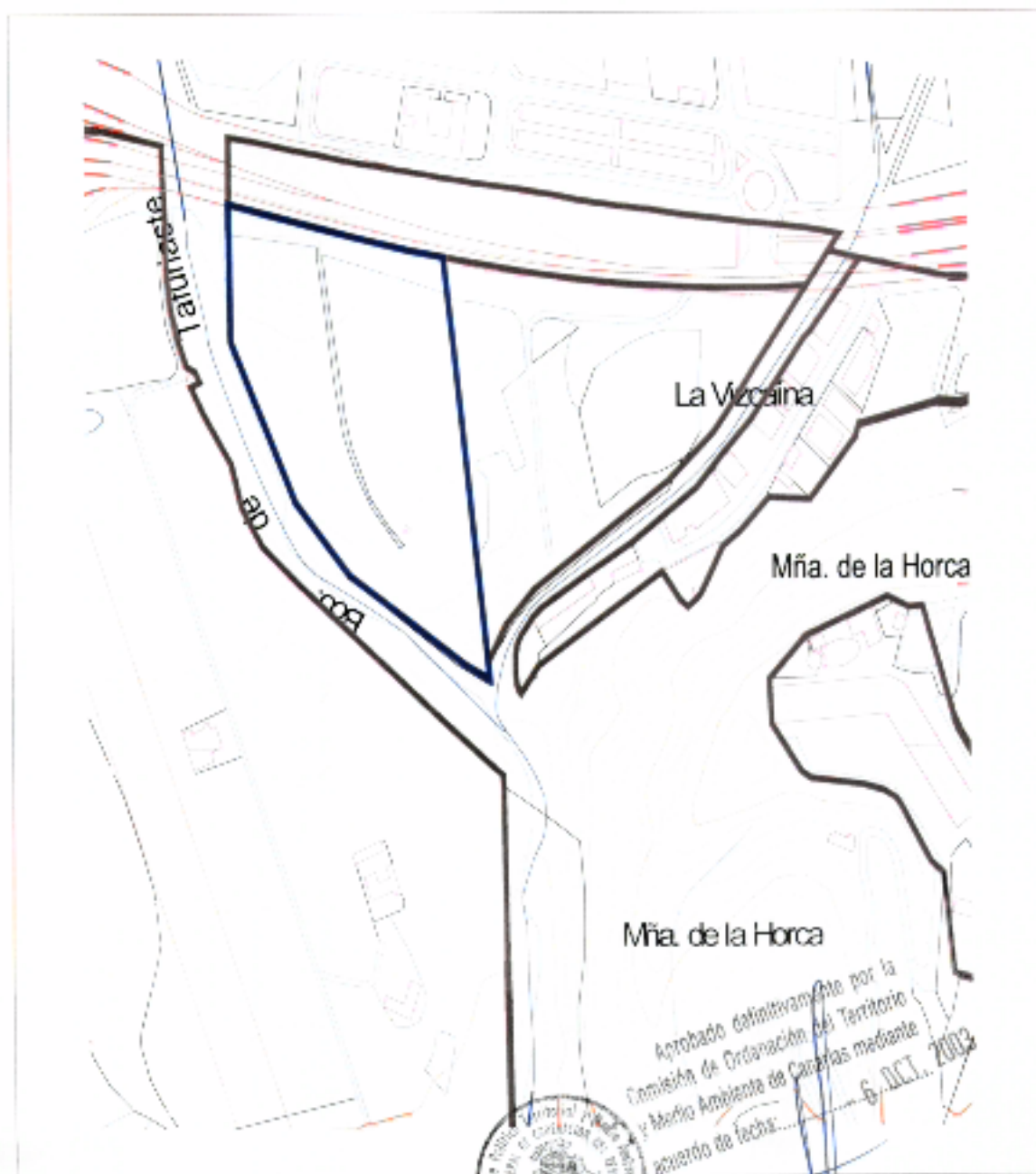
UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.1

A. DE REPARTO: PIEDRA REDONDA

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

CUATRIENIO: 1º

PLANO DE SITUACIÓN





FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.1

A. DE REPARTO: PIEDRA REDONDA

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

CUATRIENIO: 1º

FOTOGRAFÍA AÉREA



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 6 DE JUNIO DE 2003



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ZONA URBANA EN EL ÁMBITO DE PIEDRA REDONDA, PUERTO DE LA CRUZ, TENERIFE

Juan Diego Hernández Domínguez



FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

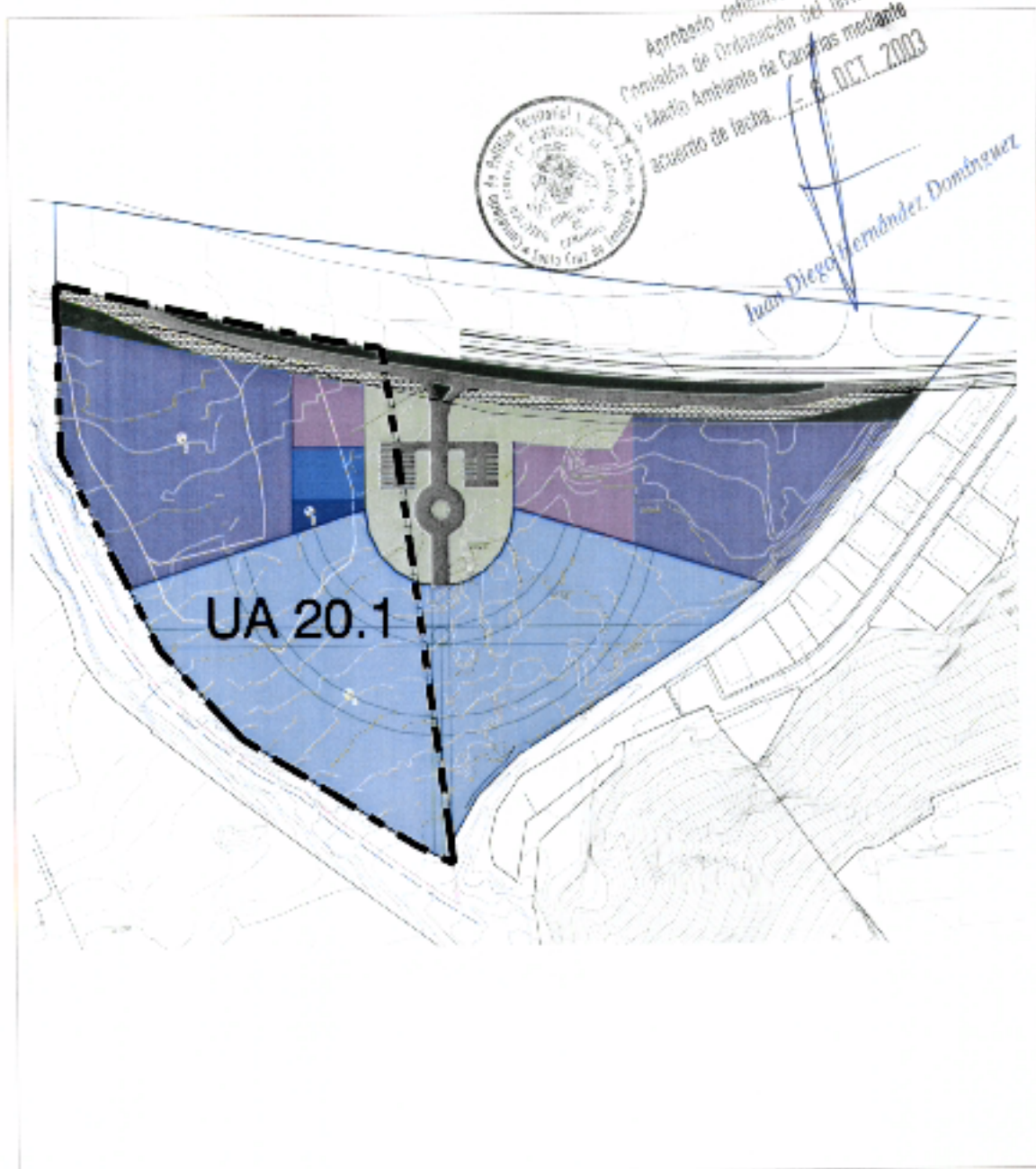
UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.1

A. DE REPARTO: PIEDRA REDONDA

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

CUATRIENIO: 1º

PLANO DE ORDENACIÓN





FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.1
A. DE REPARTO: PIEDRA REDONDA
CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado
CUATRIENIO: 1º
OBJETIVOS

- Posibilitar la obtención del sistema general dotacional y de los espacios libres incluidos en la delimitación de la unidad de actuación.
- Urbanizar la Unidad conforme a lo dispuesto en la LSCan y los espacios públicos colindantes con la misma por el norte hasta la carretera de servicio

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Privado

DETERMINACIONES PARTICULARES

- Es obligatorio mantener la zona de servidumbre para uso público de cinco (5) metros de anchura, según se indica en la vigente legislación en materia de Aguas, en todo el perímetro lindante con los cauces de los Barrancos de Tafuriaste y La Arena.
- Se establece como determinación particular la obligación de los propietarios de ejecutar a su costa tanto el viario de servicio como el ajardinamiento y tratamiento de los espacios públicos colindantes y concretamente los existentes entre la alineación de las futuras parcelas y la carretera insular, a fin de que el mismo adquiera efectivamente el carácter de franja de protección viaria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIES SUELO	Lucrativo:	9.393,02 m ² s IN1 1.004,31 m ² s IN2 760,59 m ² s EQ1
	Público:	301,57 m ² s DO1 1.038,54 m ² s EL1 931,33 m ² s EL2 1.712,99 m ² s VI1 <u>12.297,95 m²s SG CEMENTERIO</u>
	Total	27.440,30 m²s
EDIFICABILIDADES		6.000 m ² t IN1 603 m ² t IN2 456 m ² t EQ1 181 m ² t DO1
APROVECHAMIENTOS		6.000 UA (en m ² t IN1) 494 UA <u>224 UA</u>
	Total	6.718 UA
Medio de la UA		0,244822 UA/m²s



FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

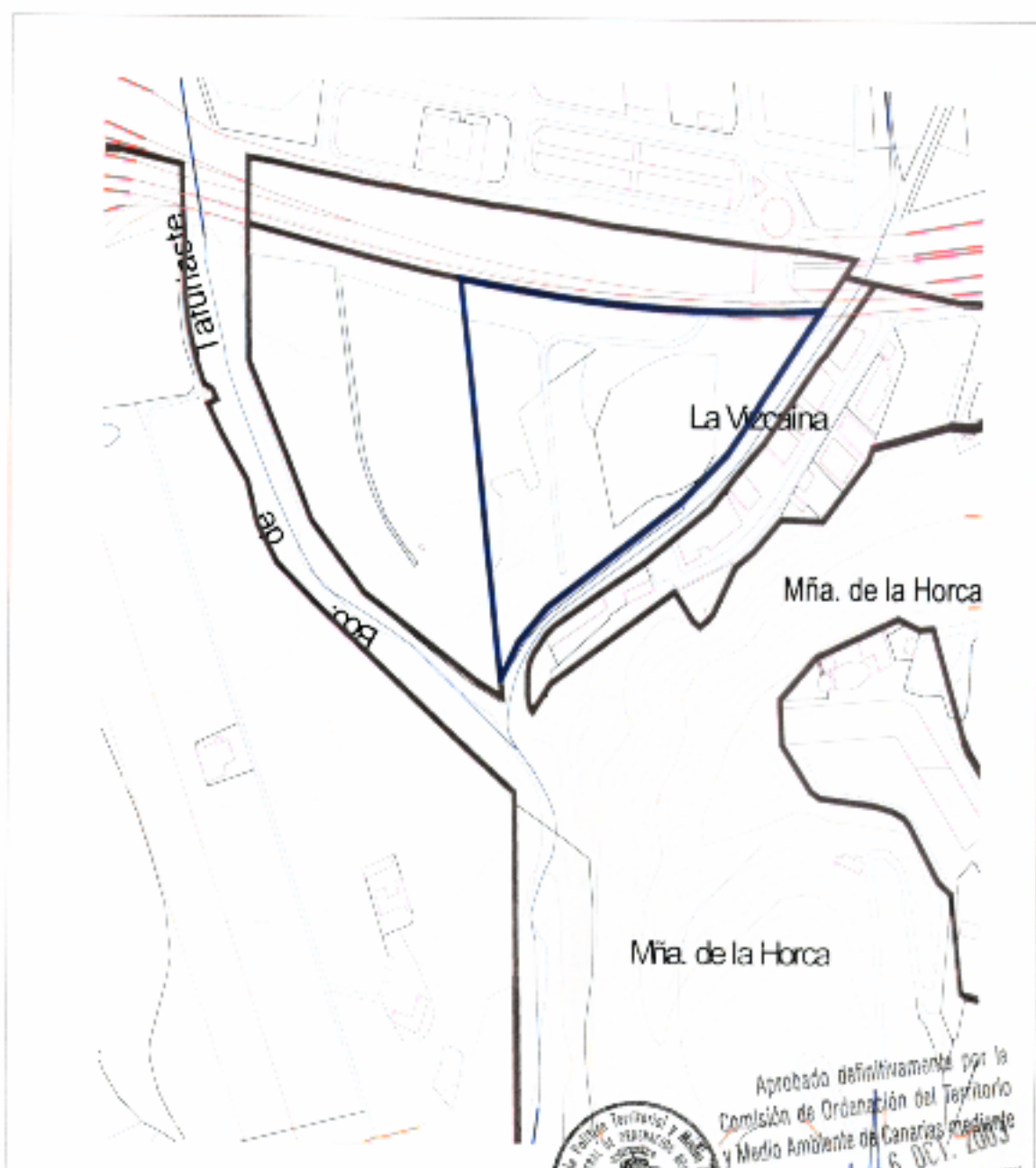
UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.2

A. DE REPARTO: PIEDRA REDONDA

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

CUATRIENIO: 1º

PLANO DE SITUACIÓN



Aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 6 OCT. 2003



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 6 OCT. 2003

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.2

A. DE REPARTO: PIEDRA
REDONDA

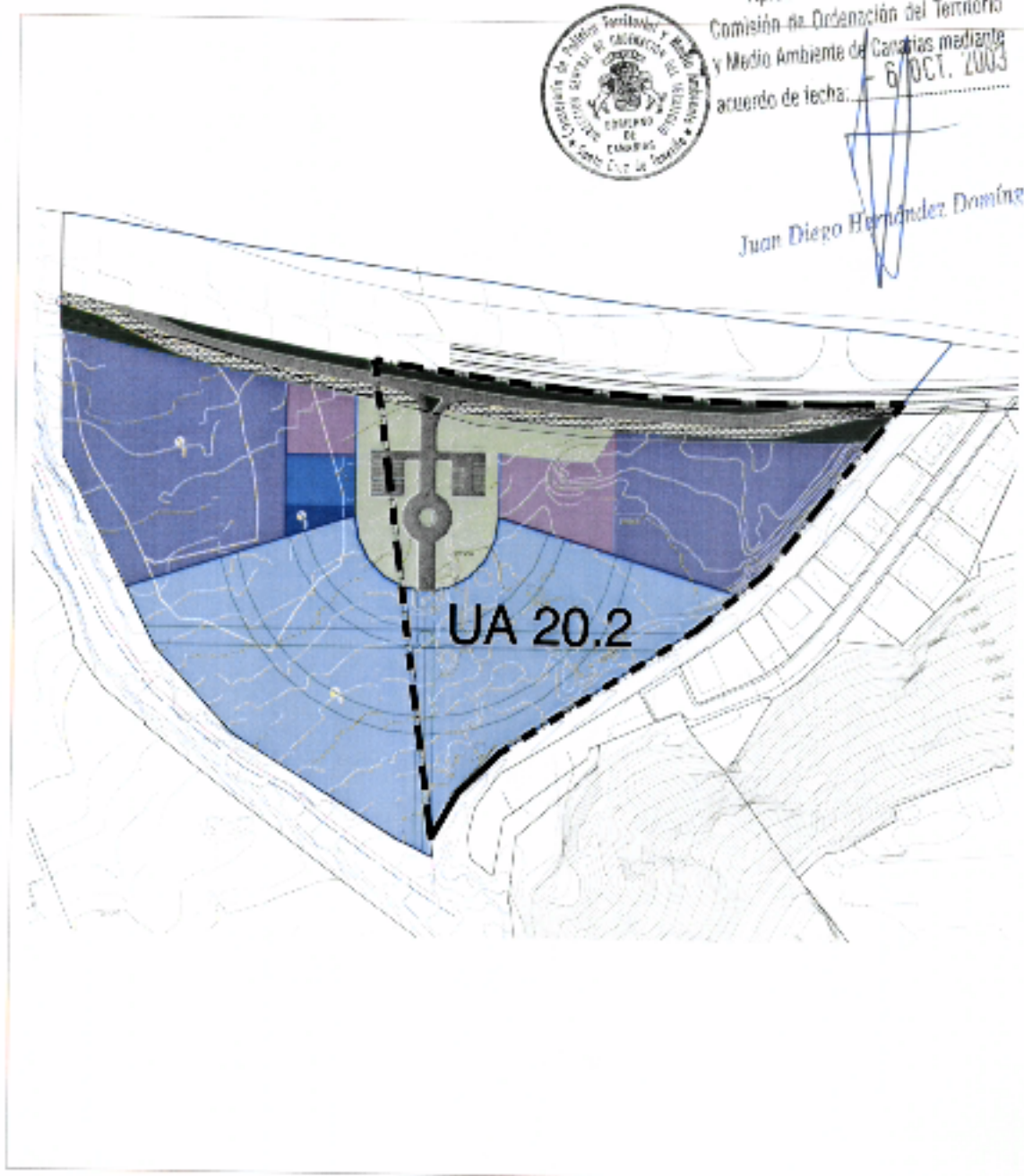
CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado
Ordenado

CUATRIENIO: 1º

FOTOGRAFÍA AÉREA



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE
PIEDRA REDONDA. PUERTO DE LA CRUZ. TENERIFE.

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**UNIDAD DE ACTUACIÓN: 20.2****A. DE REPARTO: PIEDRA
REDONDA****CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado
Ordenado****CUATRIENIO: 1º****PLANO DE ORDENACIÓN**



FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION

UNIDAD DE ACTUACION: 20.2
A. DE REPARTO: PIEDRA REDONDA
CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado
CUATRIENIO: 1º
OBJETIVOS

- Posibilitar la obtención del sistema general dotacional y de los espacios libres incluidos en la delimitación de la unidad de actuación.
- Urbanizar la Unidad conforme a lo dispuesto en la LSCan y los espacios públicos colindantes con la misma por el norte hasta la carretera de servicio

SISTEMA DE ACTUACION

Privado

DETERMINACIONES PARTICULARES

- Es obligatorio mantener la zona de servidumbre para uso público de cinco (5) metros de anchura, según se indica en la vigente legislación en materia de Aguas, en todo el perímetro lindante con los cauces de los Barrancos de Tafuriaste y La Arena.
- Se establece como determinación particular la obligación de los propietarios de ejecutar a su costa tanto el viario de servicio como el ajardinamiento y tratamiento de los espacios públicos colindantes y concretamente los existentes entre la alineación de las futuras parcelas y la carretera insular, a fin de que el mismo adquiriera efectivamente el carácter de franja de protección viaria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIES SUELO	Lucrativo:	6.095,81 m ² s IN1
		1.971,79 m ² s IN2
	Público:	3.225,76 m ² s EL1
		1.460,21 m ² s EL2
		4.064,78 m ² s VI1
Total		26.883,22 m ² s
EDIFICABILIDADES		4.080 m ² t IN1
		1.183 m ² t IN2
APROVECHAMIENTOS		4.626 UA (en m ² t IN1)
		969 UA
	Total	5.595 UA
	Medio de la UA	0,208122 UA/m ² s



Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 2003

El Arquitecto

Fdo: Por Estudio Jalvo S.L.
Joaquín Jalvo Mínguez