

ÁMBITOS Ó U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A 24

PLANEAMIENTO MODIFICADO

HOTEL RISCO DE ORO (UA-4)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m ² s)	EDIFICAB. (m ² c/m ² s)	S. TECHO (m ² c)	
PGO (2006)	2	Residencial	607,14	2,39	1.448,97	
	4 2ªa	Residencial	6.029,15	1,35	8.139,35	
	4 4ªc	Residencial	845,40	0,80	676,32	
	4 8ªc	Residencial	3.035,60	0,30	910,68	
	E.L. Pr.	Jardín	11.100,32			
	E.L. Pub.	S.G. E. Libre	7.325,37			
	E.L. Pub.	E. Libre	4.779,74			
Viario	Viario	3.802,88				
TOTAL			37.525,60	0,30	11.175,32	
PMM	LUCRATIVO	2	Turístico	607,14	2,39	1.448,97
		4 2ªa(*)	Turístico	7.224,10	1,17	8.467,48
		4 4ªc	Turístico	845,40	0,80	676,32
		4 8ªc	Turístico	1.677,76	0,35	582,55
		E.L. Pr.	Jardín	9.528,24		
	E.L. Pr.	E. Libre	3.136,37			
	TOTAL		23.019,01	0,49	11.175,32	
	CESIONES	E.L. Pub.	E. Libre	4.780,29		
		E.L. Pub.	S.G. E. Libre	7.325,37		
		Viario	Viario	2.400,93		
TOTAL			14.506,59		0,00	
TOTAL			37.525,60	0,30	11.175,32	
ESTANDAR	ESPACIOS LIBRES		108,32		m ² s/100 m ² c	
	DOTACIONES Y EQUIP.		0,00		m ² s/100 m ² c	
	VIARIO		21,48		m ² s/100 m ² c	
	TOTAL		129,81		m ² s/100 m ² c	
TURISTICO		Nº MAXIMO DE CAMAS		1 CAMA/60 m ² s		
Aprovechamiento (UDAS)	USO	EDIF. según Usos (m ² c)	COEF. RELATIV.	APROV. (UDAS)		
	Turist./Resid. (Zona 2)	1.448,97	0,8758	1.269,01		
	Turist./Resid. (Zona 4 2ªa)	8.467,48	1,0303	8.724,04		
	Turist./Resid. (Zona 4 4ªc)	676,32	0,8243	557,49		
	Turist./Resid. (Zona 4 8ªc)	582,55	0,8243	480,20		
	Equipamiento	0,00		0,00		
TOTAL	11.175,32		11.030,74			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS Y CONDICIONES

OBJETIVOS:

- Establecer el uso turístico para la totalidad del conjunto, con el fin de viabilizar económicamente la conservación de los elementos catalogados presentes de gran valor patrimonial (Casa principal, edificaciones existentes al oeste y jardines privados). Se permiten además usos recreativos, hosteleros, de ocio y de salud y bienestar.
- Incluir dentro del conjunto a reordenar las dos parcelas situadas al suroeste de la delimitación BIC (Islote K: "Casa Risco de Oro y Jardines") donde materializar la edificabilidad prevista para la construcción de un nuevo hotel.

CONDICIONES:

- Actuación afectada por delimitación de BIC con categoría de Conjunto Histórico correspondiente al Islote K "Casa Risco de Oro y Jardines". Para el ámbito afectado por delimitación del Conjunto Histórico, deberán tomarse en cuenta las consideraciones establecidas en el PEPOCH, principalmente en relación a las edificaciones y jardines a proteger.
- Hasta tanto no se apruebe el PEP CH, las obras y usos a desarrollar en su ámbito precisarán de autorización del Cabildo Insular.
- En la superficie delimitada como BIC, se mantienen los aprovechamientos y superficies de parcelas propuestas por el PGO, así como las Ordenanzas Particulares para las mismas (8.45 y 8.47). Únicamente se eliminan la pequeña parcela resultante al nordeste, y parte de la parcela numerada en el PGO como 8.48 ubicada en límite sur de la delimitación BIC. Sus aprovechamientos se trasladan a la parcela fuera del ámbito BIC zonificada como 4 2ªa(*). Asimismo se mantiene la superficie de cesión de espacio libre público propuesta originalmente por el PGO, no obstante se redistribuye de manera distinta dentro del ámbito a reordenar, con el objeto de viabilizar la implantación de un nuevo establecimiento turístico alojativo en el conjunto.
- Se elimina la remisión al Estudio de Detalle 9 "Risco de Oro", al ya haber sido redactado.
- La conservación y mantenimiento del Elemento Natural delimitado (NP-3 Risco de Oro) a pesar de su carácter público, será competencia de la propiedad, tal y como se establece en el Convenio suscrito.
- Para la parcela 4 2ªa (*) se establece una altura de 2 plantas a partir de la rasante existente en el nuevo tramo de vía al sur del ámbito. El coeficiente de edificabilidad aplicable es 1,17 m²c/m²s. El resto de plantas inferiores a esta rasante se consideraran bajo rasante, siempre y cuando se adapten a la estructura abancalada actual. Las edificaciones sobre rasante resultantes deberán retranquearse 5 metros a todos los linderos, excepto al lindero norte con la delimitación BIC al que podrán adosarse. En la medida de lo posible, se deberá mantener la actual estructura de bancales, pudiéndose construir dentro de los volúmenes que conforman los muros preexistentes con terminación en cubierta ajardinada. Estas edificaciones bajo rasante no computaran a efectos de ocupación de parcela. Se elimina la Ordenanza Particular 8.48 del PGO. Se permite la ampliación al norte de la parcela 4 2ªa (*), dentro de la franja acotada en la ordenación gráfica (26,00 m), siempre y cuando cuente con el visto bueno de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, y no supere la edificabilidad máxima establecida en el cuadro numérico para dicha parcela.
- La propiedad deberá ceder y ejecutar los espacios libres públicos, así como los viarios rodados y peatonales grafiados, dentro del área de reordenación del PMM y conforme a la modificación del Proyecto de compensación.
- La cesión del 10% correspondiente a la gestión de la UA-4 original ya ha sido abonada al Ayuntamiento. La parte de la UA-4 original ya ejecutada se recategoriza como SUC al cumplir con los servicios urbanos mínimos requeridos en los artículos 50 y 51 del TRLOTENC.
- Respecto a las intervenciones de urbanización, deberán tenerse en cuenta las consideraciones que se establecen en el artículo 9 de la Normativa, requeridas por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Urbanización (TRLOTENC)
POR CONVENIO **PLAZO EJECUCIÓN:** según Convenio

SITUACIÓN



	ZONA DE ORDENANZA	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SISTEMAS GENERALES	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pi)	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SISTEMAS LOCALES	EQUIPAMIENTO	CATÁLOGO	REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM	
II	ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu)	SO SOCIAL	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIÓN	DO	PA1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	ESPACIOS PRIVADOS	ESPACIOS PÚBLICOS
6	ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	PU PARQUES URBANOS	DO DOCENTE		RED PEATONAL	DE DEPORTIVO	DE	J12 JARDINES DE INTERÉS	A01 RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS	ID01 OPERACIONES ESTRUCTURALES DOTACIONALES
15.01	ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA	PR PARQUES RECREATIVOS	AD ADMINISTRATIVO		ZONA LIBRE PRIVADA	AD ADMINISTRATIVO	AD	NP4 ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES	E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	
1ª a	ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA		CU CULTURAL			CU CULTURAL	CU	C-2 NIVEL DE CATÁLOGO	R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAS	
	ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL		CO COMERCIAL			CO COMERCIAL	CO			
	ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL		SO SOCIAL			SO SOCIAL	SO			
			INF INFRAESTRUCTURAL			INF INFRAESTRUCTURAL	INF			
						RE RECREATIVO	RE			