

A40	CONVENIO
	CONVENIOS DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
<h1>U.A.-12</h1> <h2>(Finca El Robado)</h2>	

TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA
RENOVACIÓN y MEJORA DEL **HOTEL EL ROBADO**

En Puerto de la Cruz, a de de 2015.

REUNIDOS

De una parte, **DON DOMINGO BERRIEL MARTÍNEZ**, Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, con domicilio a efectos de este Convenio en la Avenida de Anaga nº 35, Edificio Usos Múltiples I, 9ª Planta, Santa Cruz de Tenerife.

Y de otra parte, **DOÑA SANDRA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecina de Puerto de la Cruz con domicilio en la Plaza de Europa s/n, provista del DNI número 43.361.106-B.

Y de otra, don **MANUEL PAEZ QUINTERO**, mayor de edad, con domicilio en Calle Avenida Candelaria número 27 2º oficina 10, San Benito, La Laguna, provisto de DNI nº 52.821.315-K.

INTERVIENEN

El Sr. Berriel Martínez, interviene como Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en representación del GOBIERNO DE CANARIAS, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.1.k) de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. Dicha intervención queda circunscrita, exclusivamente, a las estipulaciones del presente convenio que tengan por objeto alguno de los contenidos previstos en el artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de

Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; precepto referido a los convenios de planeamiento. En consecuencia, para la Administración autonómica solamente se generarán los derechos y obligaciones que sean imputables a dicho título limitado de intervención en el presente convenio.

La Sra. Rodríguez González actúa como Presidenta del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz y en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta, cargo para el que fue nombrada mediante Acuerdo plenario el día 24 de octubre de 2014, y en ejercicio de las facultades atribuidas al amparo de lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 63 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

EL Sr. Páez Quintero, actuando en nombre y representación, como Administrador Unico de la entidad **QUINTERCON, S.L.** provista de C.I.F. B-38284626, con domicilio en Avda. La Candelaria, 27, San Benito, La Laguna, conforme escritura de poder especial otorgada al efecto, ante el Notario de esta capital D. José Sánchez Aguilera, con fecha de 24 de julio de 1997.

Se acompañan como **Anexo I** dichas escrituras.

Ambas partes, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico y, en consecuencia,

EX P O N E N

I. TITULARIDAD

Que la mercantil **QUINTERCON, S.L.** es propietaria en pleno dominio de las fincas que se describen:

A).- TERRENO en el punto de El Robado, actualmente Ciudad Jardín San Fernando, en Parque Marquesa del Taoro, Puerto de la Cruz, con una superficie de 61,90 m².

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, tomo 1112 libro 540 folio 169, finca número 3741.

B).- SOLAR en el punto de El Robado, actualmente Ciudad Jardín San Fernando, en Parque Marquesa del Taoro, Puerto de la Cruz, con una superficie de 846,13 m².

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, tomo 1112 libro 540 folio 167, finca número 3544.

C).- TERRENO y CASA DENOMINADA QUINTA DE SAN FERNANDO en el punto de El Robado, actualmente Ciudad Jardín San Fernando, Puerto de la Cruz, con una superficie de terreno de 6.500 m². La casa presenta dos plantas de altura y sótano y cuenta con una superficie construida sobre rasante de 1.081m².

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, tomo 1120 libro 548 folio 17, finca número 4596.

D).- URBANA-SOLAR EDIFICABLE constituido por las parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, y 15 de la urbanización separada y ubicada en Ciudad Jardín San Fernando, Puerto de la Cruz, con una superficie de 9.131 m².

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, tomo 1150 libro 578 folio 48, finca número 6306.

La descripción y datos básicos del inmueble perteneciente a la entidad QUINTERCON, S.L. que será destinado a establecimiento turístico se recogen en el **Anexo II** del presente convenio, mediante la Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

II.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz de 1993 (PGO) al Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprobó el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias se aprobó definitivamente de forma condicionada por acuerdo de la COTMAC de 2 de abril de 2003, tras varios acuerdos municipales aprobando los cambios para la subsanación de errores requerida, se dictó resolución dando por corregidas las deficiencias, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el BOC número 121, de 23 de junio de 2006.

La publicación de las Normas urbanísticas de la Adaptación Básica del PGO se llevó a cabo en el BOP número 199 de 13 de noviembre de 2007, y su entrada en vigor se produjo el día 1 de diciembre de ese mismo año.

El ámbito donde se encuentran las propiedades del que suscribe el presente Convenio, conocida como la finca El Robado, está ubicado en una unidad de actuación (U.A.-12) con la siguiente ordenación:

- Clasificación y categoría del suelo: El PGO categoriza los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) incluidos en la Unidad de Actuación UA-12.
- Uso Característico: El uso principal y característico de la Unidad de Actuación es el de Residencial/turístico.

Posteriormente el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz promovió la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz con el objetivo de adaptar la ordenación pormenorizada del PGO en la Unidad de Actuación 12 a la Declaración de Bien de Interés Cultural, protegiendo no solo la Casa El Robado, sino además, sus jardines y antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas. Dicha operación será desarrollada íntegramente por los promotores de la UA-12 del PGO.

El Pleno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz en sesión celebrada el día 15 de junio de 2009 acordó considerar acreditado el interés público de esta Revisión Parcial del PGO, así como la conveniencia y oportunidad de la misma.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 10 de agosto de 2009, aprobó inicialmente la referida Revisión Parcial del PGO y dos años después, el día 19 de septiembre de 2011, aprobó nuevamente con carácter inicial una rectificación de dicha Revisión Parcial del PGO.

Tras los informes emitidos por los distintos organismos consultados y remitidos al Ayuntamiento, se redactó el documento de rectificación del Documento de Aprobación Inicial de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz, incorporando las rectificaciones y reajustes requeridos en los informes referidos, todo ello de acuerdo con lo señalado por el DL 1/2000, por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante PIOT) y por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTOTT).

El documento del **Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz (PMM)** se elaboró con el alcance que a este instrumento le da la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y turística.

El PMM asume como propia la ordenación pormenorizada que figura en el citado documento de rectificación del Documento de Aprobación Inicial de la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz, incorporado al PMM en el Tomo III. Con la aprobación del PMM se paraliza la tramitación de la aludida Revisión Parcial.

La aprobación inicial del PMM se produce por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 310 de fecha 11 de diciembre de 2012, y se somete a información pública, mediante inserción del

correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, por un plazo de 2 meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación (BOC nº 253 de 28/12/2012 y Diario de Avisos de fecha 12/01/2013).

El 1 de junio de 2013 entró en vigor la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Durante este periodo de información pública se llevaron a cabo negociaciones con propietarios e interesados de las distintas actuaciones incluidas en el PMM para la suscripción de convenios urbanísticos que garanticen el objeto de la renovación y rehabilitación integral del destino.

Con motivo de lo anterior y por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias de fecha 14 de febrero de 2014 se acordó someter el PMM a un nuevo trámite de información pública y tramitación interadministrativa, por plazo de cuarenta y cinco días hábiles. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias del 21 de febrero de 2014 y en los periódicos El Día, Diario de Avisos y La Opinión de Tenerife el día 25 de febrero siguiente.

Consecuencia de este nuevo periodo de información pública y de los informes sectoriales de las distintas administraciones, los convenios firmados por los interesados han visto alterados algunos de sus parámetros, que afectan, entre otros, a los anteproyectos incorporados como Anexos IV del documento y que deberán ser adaptados a la aprobación definitiva del PMM por los titulares.

El PMM detalla en el Fichero de Actuaciones de reordenación la adscripción de las fincas descritas en el expositivo I del presente documento a un ámbito de actuación denominado A40 en la que se incluye la unidad de actuación UA-12 para la rehabilitación de la Casa El Robado e implantar en la misma un Hotel o un establecimiento turístico recreativo.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN.

Conscientes de que el marco normativo ha variado para adaptarse a las nuevas circunstancias sociales, turísticas, económicas etc... y en particular, la trascendental relevancia que el sector turístico tiene en la economía del municipio, entre los objetivos del PMM resulta conveniente la adopción de aquellas actuaciones que sean necesarias para la renovación del destino turístico.

El titular de las parcelas objeto del presente convenio manifiesta su interés en llevar a cabo un proyecto para la urbanización de la actuación y futura restauración de la Casa El Robado y de parte de sus Jardines para destinarlos a uso turístico (Hotel o establecimiento recreativo).

IV. CAPACIDAD LEGAL DE LAS PARTES

En consecuencia de lo anterior, las partes intervinientes en la representación que ostentan, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto, en el marco de la mejora de la calidad de la oferta de alojamiento del núcleo turístico de Puerto de la Cruz, por una parte, incentivar y posibilitar la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación UA-12 y por otra parte, facilitar la ejecución del nuevo establecimiento turístico (Hotel o establecimiento recreativo) en la parcela en la que se ubica la conocida como "Finca El Robado", de forma

que con ambas se garantice a su vez, la conservación del Bien de Interés Cultural citado.

SEGUNDA.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La entidad mercantil QUINTERCON, S.L. según está representada, manifiesta su conformidad con las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación, que establece los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha de la Actuación contenida en el PMM, cuya copia se adjunta como **Anexo III.**

TERCERA.- COMPROMISO DE LA PROPIEDAD.

La propiedad, se compromete expresamente, al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

- .- Redactar y tramitar hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, el documento de gestión urbanístico necesario para la equidistribución y distribución de los beneficios y cargas urbanísticos, de conformidad con las determinaciones establecidas en la delimitación de la UA-12 del PMM.
- .- Ceder al Ayuntamiento del Puerto de la Cruz, libre de cargas y gravámenes las nuevas fincas resultantes que sean de cesión obligatoria, así como ceder y ejecutar a su costa aquellas que estén destinadas a viario y uso de Espacio libre público.
- .- Elaborar y tramitar para su aprobación y de forma conjunta con el documento de gestión, el Proyecto de Urbanización de la U.A.-12 del PMM.
- .- Asumir todos los gastos de gestión y ejecución inherentes al sistema de gestión determinados en el artículo 39 del Decreto 183/2004.
- .- Ceder, el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Dicha cesión se cumplirá mediante el pago de su equivalente en metálico a favor del Ayuntamiento de El Puerto de La Cruz, con destino a su Patrimonio Público de Suelo, previa tasación de la oficina técnica municipal y en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras.

.- Conservar la urbanización una vez ejecutada, hasta la recepción efectiva de la misma por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 151 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

.- Edificar el establecimiento turístico (Hotel o establecimiento recreativo), de conformidad con el documento elaborado por Técnico Competente y que se incorpora como **Anexo IV**, en los plazos que se establecen en la estipulación bajo el nombre "Plazos de ejecución".

.- Conservar el Hotel o el establecimiento recreativo desarrollado sobre la Casa El Robado en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y funcionalidad, requeridos para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la ley de patrimonio histórico y la legislación turística.

CUARTA.- COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento de Puerto de La Cruz adquiere mediante el presente Convenio, los siguientes compromisos:

.- Aprobar el documento de gestión de la UE-12 "El Robado", conforme el contenido de la ficha de la UA-12 del PMM, en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la fecha de la presentación del mismo por la propiedad en el Ayuntamiento.

.- Aprobar el documento del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de 1 mes a contar desde su presentación en el Ayuntamiento.

.- Autorizar la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación, siempre que así lo solicite el interesado y se cumplan los

requisitos del artículo 73.5 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

.- Recibir las obras de Urbanización (mediante mediante resolución expresa dictada por el órgano competente) en el plazo no superior a 3 meses a contar desde la notificación de la propiedad al Ayuntamiento de la finalización de aquellas, siempre que las mismas se hayan ejecutado conforme el Proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

.- Devolver a la propiedad, en el mismo acto de recepción de las obras de urbanización, las garantías que hubieren sido depositadas para responder de la correcta ejecución de aquellas.

.- Otorgar la licencia de edificación del Hotel o del establecimiento recreativo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación en forma de la solicitud.

QUINTA.- COMPROMISO DEL CONSORCIO:

El Consorcio para la Rehabilitación del Puerto de la Cruz se compromete en el presente Convenio a:

.- Incluir en el documento de aprobación definitiva del Plan de Modernización y Mejora del Puerto de la Cruz los ajustes y alteraciones en la ordenación y parámetros urbanísticos tal y como se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo III**.

SEXTA.- PLAZOS:

El propietario se obliga a cumplir los plazos que se detallan a continuación para lograr el desarrollo de las actuaciones objeto de este convenio:

.- Tres meses contados a partir de la entrada en vigor de Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad Turística de

Puerto de la Cruz para solicitar a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife la aprobación del Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y Jardines de San Fernando.

.- Tres meses después de la aprobación de dicho Plan para solicitar al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz la aprobación de la iniciativa de actuación, del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización de la U.A. 12.

.- Un año a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para iniciar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación.

.- Dos años contados a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para solicitar al Ayuntamiento de Puerto la licencia de restauración de la Casa "El Robado" y del Jardines de Interés JI-18 y la licencia de la primera fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector A).

.- Dos años contados a partir del inicio de las obras de urbanización para culminar las mismas y solicitar su recepción al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

.- Dos años para terminar las obras de restauración de la Casa y de las Áreas 1 y 2 del Jardín de Interés JI-18, la primera fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector A) y la primera fase de las obras de restauración del Área 3 del Jardín de Interés JI-18 (Sector B), contados a partir de las fechas de concesión de las respectivas licencias.

.- Cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para solicitar al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz la licencia de la segunda fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector D).

.- Dos años a partir de la fecha de concesión de dicha licencia para

terminar la segunda fase de las obras de edificación de parcela 8.65/3 (Sector D) y la segunda fase de las obras de restauración del Área 3 del Jardín de Interés JI-18 (Sectores C y E).

SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS.

Las partes acuerdan que el incumplimiento de los plazos señalados en la cláusula anterior, por causa imputable al promotor, dará lugar a la resolución del presente convenio, quedando sin efecto las obligaciones pactadas, sin que el titular pueda reclamar indemnización alguna por tal motivo, una vez que el citado incumplimiento haya sido previamente declarado y comunicado a dicho promotor.

En el supuesto de producirse el incumplimiento anterior, por resolución del presente Convenio Urbanístico, deja de tener validez la ordenación introducida por el PMM para el presente ámbito, resultando de aplicación la contenida en el vigente PGO de Puerto de la Cruz para dicho Suelo.

OCTAVA.- EFECTOS DEL CONVENIO

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificación sustancial de los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, en el documento que se apruebe definitivamente, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

NOVENA.- COLABORACIÓN MUTUA

Las partes colaboración mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

DÉCIMA.- FUERO

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

El Consejero de Obras Públicas, Transportes y
Política Territorial del Gobierno de Canarias

Fdo.: Domingo Berriel Martínez

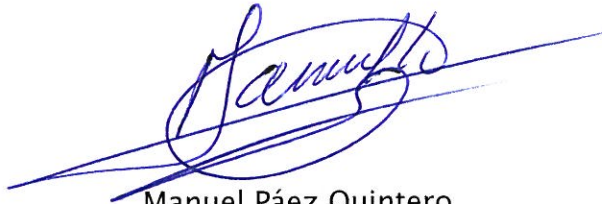
La Presidenta del Consorcio Urbanístico
para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz

La Alcaldesa-Presidenta del Excmo.
Ayuntamiento Puerto de la Cruz



Fdo.: Sandra Rodríguez González

El Establecimiento



Manuel Páez Quintero

ANEXO I



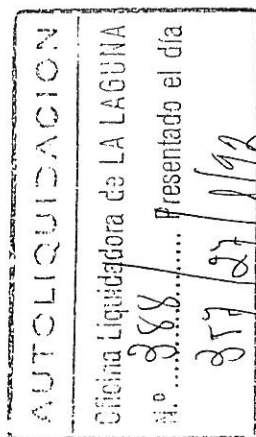
CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN

NOTARIO

Avda. Trinidad, 5 - 1.º

Tfnos, 25 57 40 - 25 57 41

38204 LA LAGUNA (Tenerife)



Año 1.992

Núm. 53

CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA

OTORGADA POR :

DON MANUEL PAEZ QUINTERO

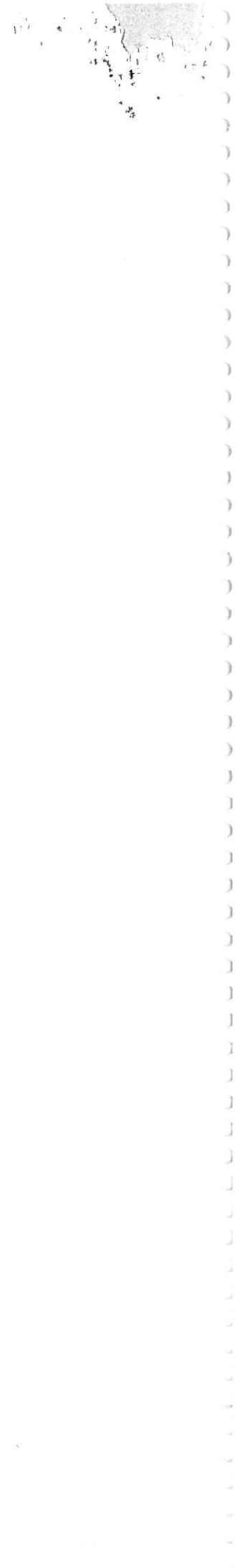
y

DOÑA LUCRECIA GONZALEZ HERNANDEZ

Denominación de la Sociedad :

"QUINTERCON, S.L."

La Laguna, a 14 de Enero de 1.992





0V9536435

CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN
NOTARIO
Avenida Trinidad, 5-1.º
Teléfonos, 25 57 40 - 25 57 41
LA LAGUNA - TENERIFE

NUMERO : CINCUENTA Y TRES.

En LA LAGUNA, mi residencia, a catorce de Enero de -
mil novecientos noventa y dos. -----

Ante mí, CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN, Notario del
Ilustre Colegio de Las Palmas.-----

C O M P A R E C E N

Los esposos DON MANUEL PAEZ QUINTERO y DOÑA LUCRECIA GONZALEZ HERNANDEZ, nacidos respectivamente con fechas 29 de Julio de 1.964 y 21 de Marzo de 1.965, albañil y ama de casa y vecinos de La Orotava, con domicilio en Calle Fuentevieja, 3.- DNI-NIF 52.821.315-K y 52.824.099-E.-----

Ambos de nacionalidad española.-----

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho, manifestando que se encuentran casados bajo régimen de separación de bienes, según resulta de la escritura de Capitulaciones Matrimoniales otorgada ante mí, con fecha de hoy, número anterior de Protocolo.-----

Los identifico mediante sus reseñados D.N.I. y tienen a mi juicio la capacidad necesaria para otorgar la presente escritura de CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA, y

al efecto,-----

E X P O N E N

I.- Que han decidido constituir una sociedad limitada de nacionalidad española que se denominará "QUINTERCON, S.L."-----

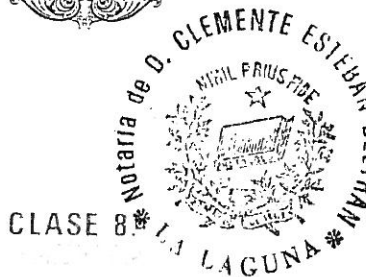
II.-Que con dicha denominación no existe ninguna otra en el Registro de Sociedades, lo que acreditan con la oportuna certificación del mismo, que me entregan y dejo unida a la presente matriz, para transcribir en sus copias.-----

III.- Y en virtud de lo expuesto,-----

O T O R G A N

PRIMERO.- CONSTITUCION.- Los señores comparecientes, como únicos socios, constituyen una sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, que se denomina "QUINTERCON, S.L.", y que se regirá por la Ley de sociedades limitadas, demás disposiciones legales aplicables, y, en especial, por sus estatutos, extendidos en siete folios de papel timbrado de la clase octava, Serie OV, números nueve millones quinientos treinta y nueve mil quinientos noventa y seis y sus seis siguientes en orden.-----

Dichos estatutos, leídos y firmados por los socios fundadores, son aprobados por éstos, elevándolos a



OV9536436

escritura pública; y yo, el Notario, los dejo unidos a la presente escritura, formando parte integrante de la misma.-----

SEGUNDO.- SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social se fija en la suma de QUINIENTAS MIL PESETAS, dividido en Cincuenta participaciones, iguales, acumulables e indivisibles, de Diez mil pesetas de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del "UNO" al "CINCUENTA", ambos inclusive, desembolsadas en su totalidad. -----

Las participaciones representativas del capital social han sido íntegramente suscritas y desembolsadas en la forma dicha por los socios fundadores, mediante las aportaciones que a continuación se indican:-----

a) Don Manuel Páez Quintero aporta en metálico CUATROCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, adjudicándosele en pago CUARENTA Y CINCO PARTICIPACIONES, números UNO al CUARENTA Y CINCO, ambos inclusive.-----

b) Y Doña Lucrecia González Hernández aporta en metálico CINCUENTA MIL PESETAS, adjudicándole en pago

CINCO PARTICIPACIONES, números CUARENTA Y SEIS al CINCUENTA, ambos inclusive. -----

La totalidad de las respectivas aportaciones ha sido ingresada en efectivo metálico de curso legal en la Caja social, según afirman solemnemente los socios fundadores.

TERCERO.- DESIGNACION DE ADMINISTRADORES.- De conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, la sociedad será regida y administrada por un Administrador Unico. Los socios fundadores, unánimemente, designan para ocupar dicho cargo, a DON MANUEL PAEZ QUINTERO.-----

El designado acepta el cargo; promete desempeñarlo con lealtad y diligencia; asegura no estar incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercerlo, especialmente las de la Ley de 26 de Diciembre de 1.983; declara que sus circunstancias personales son las que constan en la presente escritura; y toma en este acto posesión de su cargo.-----

CUARTO.- COMIENZO DE ACTIVIDADES.- La sociedad da comienzo a sus operaciones, según determinan los estatutos unidos. En consecuencia, los socios fundadores por unanimidad, acuerdan en relación con lo dispuesto en el artículo 6 de la ley de sociedades limitadas, facultar expresamente al administrador designado, de tal manera:-



OV9536437

a) Que los actos y contratos celebrados con terceros por el administrador designado antes de la inscripción de la sociedad, dentro del ámbito de sus facultades estatutarias, quedarán automáticamente aceptados y asumidos por la sociedad, por el mero hecho de la inscripción de la misma en el registro mercantil.-----

b) Que pueda realizar los actos y contratos que el desarrollo de la actividad de la empresa que constituye el objeto social haga necesarios o simplemente útiles, especialmente en el orden interno y organizativo, como el otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases.-----

QUINTO.- INCOMPATIBILIDADES.- Queda prohibido ocupar cargos en la sociedad a las personas incursas en causa legal de incompatibilidad, especialmente las determinadas en la Ley de 26 de Diciembre de 1.983.-----

SEXTO.- INSCRIPCION PARCIAL.- De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, los otorgantes, según intervienen, solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el

supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma.-----

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a quienes, de palabra, hago las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales y la de la obligatoriedad de inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil.-----

Leo esta escritura a los otorgantes por su elección la encuentran conforme y firman conmigo el Notario que del contenido de este instrumento público extendido en tres folios timbrados de clase 8ª, Serie OV, números nueve millones quinientos treinta y nueve mil seiscientos tres y sus dos siguientes en orden. DOY FE.-----

Siguen las firmas de los Comparecientes. -----

Signado. -----

CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN. -----

Rubricado. -----

Está el sello de la Notaría. -----

Derechos y suplidos : 41.795.- pesetas - (primeras copias incluidas) - Base : 500.000.- pesetas Arancel aplicados números 2, 4 y 7 y Norma nº. 8. ESTEBAN BELTRAN. Rubricado. -----



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES
CLASE 0.^a



0V9536438

PRÍNCIPE DE VERGARA, 72
TELÉFS. 564 52 53 - 564 51 26
28006 MADRID

CERTIFICACION NO. 91170002

DON Jose Luis Benavides del Rey , Registrador Mercantil Central
en base a lo interesado por:
D/Da. MANUEL PAEZ QUINTERO,
en solicitud formulada con fecha 11/12/1991 y numero de entrada 91170159

CERTIFICO: Que NO APARECE registrada la denominacion

QUINTERCON, S.L.

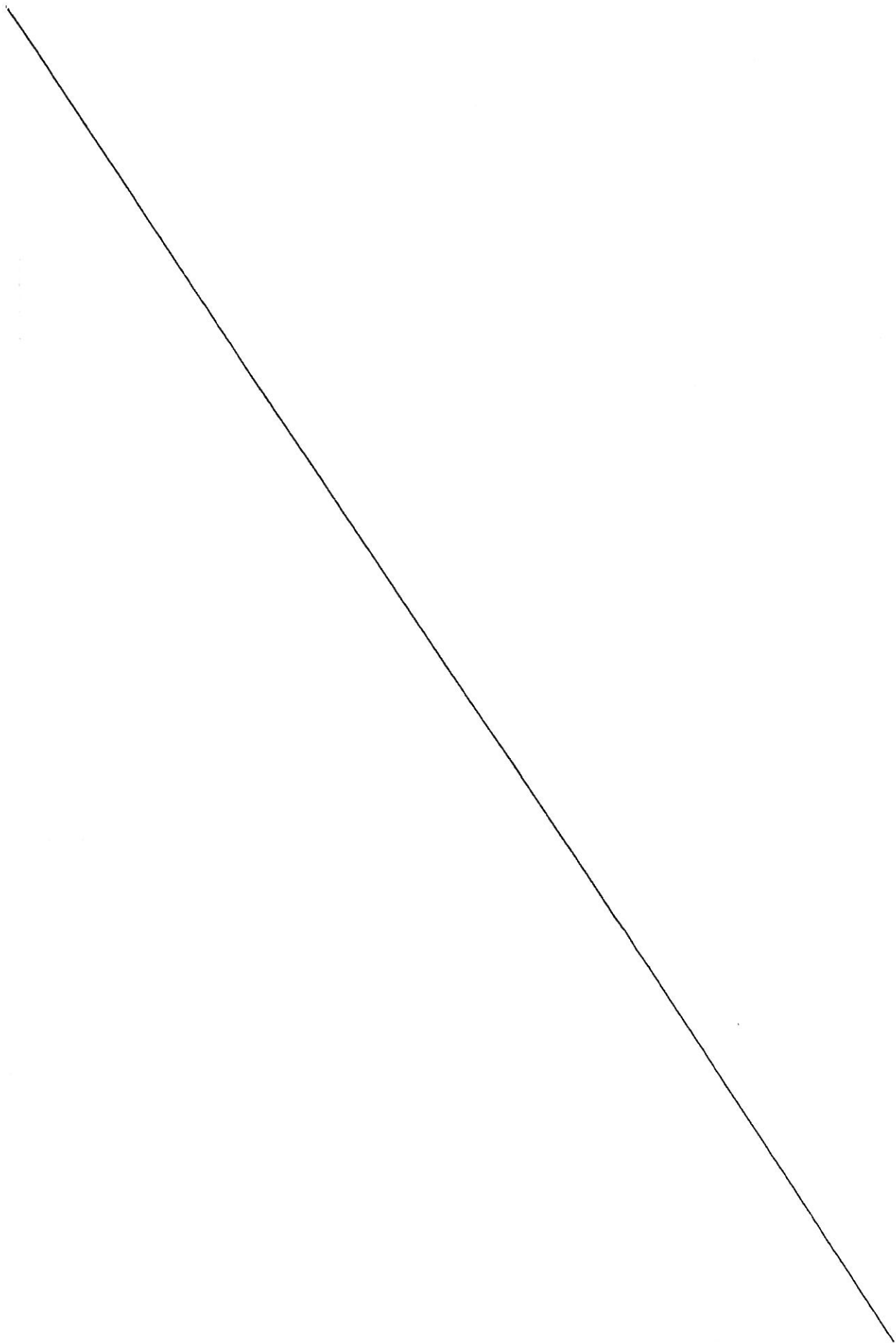
En consecuencia, se ha reservado dicha denominacion a favor del citado interesado, por el plazo de quince meses a contar desde esta fecha, conforme a lo establecido en el articulo 377.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Doce de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y uno.

EL REGISTRADOR,



NOTA.- Esta certificacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de conformidad a lo establecido en el art. 379.1 del Reglamento del Registro Mercantil.





0V9536439

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

TITULO I.- DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO.

Artículo 1º.- La sociedad se denomina "QUINTERCON, S.L."-----

Artículo 2º.- La sociedad tiene por objeto la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles; la promoción y construcción de edificios de todas clases, por cuenta propia o ajena; y la urbanización y parcelación de terrenos.-----

Artículo 3º.- Las actividades enumeradas en el artículo anterior podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.-----

Artículo 4º.- El domicilio de la sociedad se establece en La Laguna, Finca España, Calle José Magdaleno, número 13.-----

Por acuerdo del Organo de Administración, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido, así como crearse, modificarse o suprimirse

las sucursales, agencias o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente.---

Artículo 5º.- La duración de la sociedad es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura fundacional.-----

TITULO II.- CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES.

Artículo 6º.- El capital social es de QUINIENTAS MIL PESETAS, dividido en Cincuenta participaciones sociales, número "UNO" al "CINCUENTA", ambos inclusive, de DIEZ MIL PESETAS de valor nominal cada una, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado. -----

Artículo 7º.- Las participaciones sociales no se representan en ningún caso por títulos especiales, nominativos o al portador, ni se expedirán tampoco resguardos provisionales acreditativos de una o varias participaciones sociales. El único título de propiedad está constituido por esta escritura y en los demás casos de modificación del capital social, por los demás documentos públicos que pudieran otorgarse. En caso de adquisición por transmisión intervivos o mortis causa, por el documento público correspondiente.-----



CLASE 8ª



0V9536440

Las certificaciones del libro registro de socios en ningún caso sustituirán al título público de adquisición.-----

Artículo 8º.- El socio que se proponga transmitir inter-vivos su participación o participaciones sociales, a persona extraña a la Sociedad, o sea, a los que no ostenten la condición de socio, deberá comunicarlo por escrito dirigido al Organo de Administración en forma fehaciente, quien lo notificará a los demás socios en el plazo de quince días. Estos podrán optar a la compra dentro de los treinta días siguientes a la notificación, y si son varios los que deseen adquirir la participación o participaciones, se distribuirá entre ellos a prorrata de sus respectivas partes sociales. En el caso de que ningún socio ejercite el derecho de tanteo, podrá adquirir la Sociedad esas participaciones en el plazo de otros treinta días para ser amortizadas, previa reducción del capital social. Transcurrido este último plazo, sin que por los socios ni por la Sociedad se ejercite el derecho de tanteo, el socio quedará libre para transmitir sus

participaciones sociales, en la forma y medio que tenga por conveniente, siempre que la transmisión tenga lugar dentro de los dos meses siguientes a la terminación del último plazo indicado. En otro caso, deberá repetirse de nuevo el procedimiento. Para el ejercicio del derecho de tanteo que se concede en el presente artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia será fijado por tres peritos, nombrados uno por cada parte y el otro de común acuerdo o si este no se logra, por el árbitro de equidad a que se refiere la disposición final de estos Estatutos. Serán nulas las transmisiones a persona extraña a la Sociedad que no se ajusten a lo establecido en estos Estatutos.-----

Artículo 9º.- El derecho de tanteo regulado en el artículo anterior no tendrá lugar en la transmisiones mortis-causa, ni tampoco en las inter-vivos, cuando sean a favor del cónyuge, ascendientes o descendientes.-----

Artículo 10º.- La adquisición inter-vivos o mortis-causa de participaciones sociales deberá ser comunicada al Organo de Administración por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo socio, sin cuyo requisito no podrá el adquirente pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan en la Sociedad.-----



OV9536441

Artículo 11º.- La transmisión de participaciones sociales se formalizará en documento público.-----

Artículo 12º.- La sociedad llevará un libro registro de socios, en el que se inscribirán sus circunstancias personales, las participaciones sociales que cada uno de ellos posea y las variaciones que se produzcan. Cualquier socio podrá consultar este libro registro que estará bajo el cuidado y responsabilidad del Organo de Administración. El socio tiene derecho a obtener una certificación de sus participaciones en la sociedad, que figuren en el libro registro.-----

Artículo 13º.- En los casos de copropiedad y prenda de participaciones sociales se observará, respectivamente, lo establecido en la ley de sociedades de responsabilidad limitada.-----

En caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudopropietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. En lo demás, las relaciones entre el usufructuario y nudo-

propietario y el contenido del usufructo se registrarán por el título constitutivo de éste, inscrito en el libro registro de socios. En su defecto, se registrará el usufructo por lo establecido en la ley de sociedades anónimas y en lo no previsto por ésta, por la legislación civil aplicable.-----

TITULO III.- ORGANOS DE LA SOCIEDAD.

Artículo 14º.- La voluntad de los socios, expresada por mayoría, regirá la vida de la Sociedad. La mayoría habrá de formarse necesariamente en Junta General. Salvo disposición contraria de la Ley, se entenderá que hay mayoría cuando vote a favor del acuerdo un número de socios que representen más de la mitad del capital social.-----

Artículo 15º.- Para aumentar o reducir el capital social, acordar la fusión, transformación o escisión de la Sociedad, su disolución o modificar en cualquier forma la escritura social, será necesario que voten en favor del acuerdo un número de socios que representen, al menos, la mayoría de ellos y las dos terceras partes del capital social. En segunda convocatoria bastarán las dos terceras partes del capital social.-----

Artículo 16º.- La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Organo de Administración, con



0V9536442

CLASE 8ª

quince días de anticipación por lo menos, y por carta certificada dirigida a cada uno de los socios, con expresión de hora y lugar de celebración, asuntos sobre los que haya de deliberar, y en los supuestos legalmente previstos, hora y lugar de la segunda convocatoria, que será a la misma hora del día siguiente señalado por la primera. El Organo de Administración convocará necesariamente la Junta cuando lo solicite un número de socios que representen al menos la décima parte del capital social.-----

La Junta General quedará válidamente constituida cuando concurren a ella un número de socios que representen más de la mitad del capital social, exceptuándose los casos en que la ley exige un quorun de votación superior.-----

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Junta quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si encontrándose presente o representado todo el capital social, decidieren celebrarla.-----

Artículo 17º.- La Junta General deberá celebrarse, al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado.-----

Artículo 18º.- Las Juntas Generales de socios se celebrarán en la localidad en que la Sociedad tenga su domicilio, bajo la presidencia del Administrador, quien actuará también de Secretario. En el supuesto de ausencia o imposibilidad del mismo, presidirá la Junta y actuará de secretario los socios que elijan los asistentes a la misma.-----

Las actas de las Juntas serán aprobadas al final de la misma o en otra Junta posterior.-----

La facultad de certificar de las actas y acuerdos de las Juntas Generales, así como la formalización y elevación a públicos de los mismos corresponde al administrador, con cargo vigente e inscrito en el registro mercantil.-----

Artículo 19º.- La sociedad estará regida y administrada por un administrador único designado por la Junta General. Al administrador se le atribuye igualmente el poder de representación de la sociedad, en juicio y fuera de él. El administrador, por tanto, podrá hacer y llevar a



CLASE 8ª



0V9536443

cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto social así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos estatutos a la Junta general. A modo meramente enunciativo, corresponden al administrador las siguientes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:-----

a) Comprar, disponer, enajenar, gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles, y constituir, aceptar, modificar y extinguir toda clase de derechos personales y reales, incluso hipotecas.-----

b) Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y condiciones que estimen oportuno establecer; transigir y pactar arbitrajes; tomar parte en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones. Adquirir, gravar y enajenar por cualquier título, y en general, realizar cualesquiera operaciones sobre acciones, participaciones obligaciones u otros títulos valores, así como realizar actos de los que resulte la participación en otras

sociedades, bien concurriendo a su constitución o suscribiendo acciones o participaciones en aumentos de capital u otras emisiones de títulos valores.-----

c) Administrar bienes muebles e inmuebles; hacer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojonamientos, divisiones materiales, modificaciones hipotecarias, concertar, modificar y extinguir arrendamientos, y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute.-----

d) Girar, aceptar, endosar, intervenir y protestar letras de cambio y otros documentos de giro.-----

e) Tomar dinero a préstamo o crédito, reconocer deudas y créditos.-----

f) Disponer, seguir, abrir y cancelar cuentas y depósitos de cualquier tipo en cualquier clase de entidades de crédito y ahorro, bancos, incluso el de España y demás bancos, Institutos y organismos oficiales, haciendo todo cuanto la legislación y la práctica bancarias permitan.-----

g) Otorgar contratos de trabajo, de transporte y traspaso de locales de negocio; retirar y remitir géneros, envíos y giros.-----

h) Comparecer ante toda clase de juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción, y ante toda clase de



0V9536444

organismos públicos, en cualquier concepto, y en toda clase de juicios y procedimientos; interponer recursos, incluso de casación, revisión o nulidad, ratificar escritos y desistir de las actuaciones, ya directamente o por medio de Abogados y Procuradores, a los que podrán conferir los oportunos poderes.-----

i) Dirigir la organización comercial de la sociedad y sus negocios, nombrando y separando empleados y representantes.-----

j) Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; retirar y cobrar cualquier cantidad o fondos de cualquier organismo público o privado, firmando al efecto cartas de pago, recibos, facturas y libramientos.-----

k) Conceder, modificar y revocar toda clase de apoderamientos.-----

Artículo 20º.- Para ser administrador no será necesario ostentar la condición de socio. Serán nombrados por la Junta general por plazo de cinco años e indefinidamente reelegibles por plazos iguales. Los

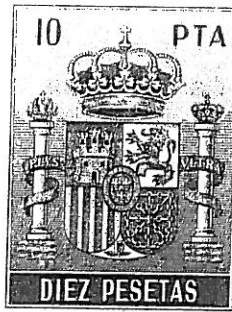
administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de los socios que representen la mayoría del capital social, incluso los nombrados en la escritura fundacional.-----

Artículo 21º.- No podrán ser administradores quienes se hallen incursos en causa legal de incapacidad o incompatibilidad, especialmente las determinadas por la Ley de 26 de Diciembre de 1.983.-----

TITULO IV.- EJERCICIO SOCIAL.

Artículo 22º.- El ejercicio social termina el 31 de Diciembre de cada año. El Organo de Administración está obligado a formar en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, de acuerdo con lo establecido en la ley y en el código de comercio, y deberán estar firmadas por todos los administradores.-----

Durante el plazo que medie entre la convocatoria y la celebración de la Junta, los socios podrán ejercitar



1G4700480

el derecho que les concede el artículo 27 de la Ley, en los términos y con la extensión que determina el art. 110b de la Ley de sociedades anónimas. El anuncio de la Junta mencionará expresamente este derecho.-----

Artículo 23º.- Los socios tendrán derecho a los beneficios repartibles en proporción a sus respectivas participaciones sociales. En la misma proporción responderán de las pérdidas.-----

Artículo 24º.- De los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para reserva legal, y demás atenciones legalmente establecidas, se detraerá para fondo de reserva voluntaria el porcentaje que determine la Junta General.-----

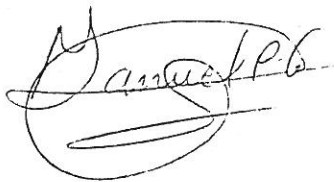

TITULO V.- DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 25º.- La sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas. La Junta general designará los liquidadores, siempre en número impar.-----

DISPOSICION FINAL.

Todas las cuestiones que surjan por la interpretación y aplicación de estos estatutos, en las relaciones

entre la sociedad y los socios y entre éstos por su
condición de tales, y en la medida en que lo permitan las
disposiciones vigentes, se someterán necesariamente al
arbitraje de equidad según la Ley de 5 de Diciembre de
1.988.-----


 

=====

Es PRIMERA COPIA de la matriz número y fecha
al principio expresados del Protocolo General de mi
Notaría en donde queda anotada. La expido para
"QUINTERCON, S.L." en diez folios de la clase 8ª, serie
OV números 9536435, los nueve siguientes órden
correlativo y el presente pliego de la clase 7ª. --

En La Laguna de Tenerife, el mismo día de su
otorgamiento. DOY FE !:





OFICINA LIQUIDADORA DE LA LAGUNA

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de 5.000 pesetas según carta de pago número 857 de 27/1/92. El interesado ha presentado el documento que se conserva en la Oficina para la inscripción de la declaración y, en su caso, rectificación o práctica de liquidación o liquidaciones complementarias que procedan.

La Laguna, a 27 de enero de 1.992
EL LIQUIDADADOR,



[Handwritten signature]

INSCRITO el precedente documento en este Registro Mercantil, en el Tomo 762 General, Libro de la sección....., folio 149 Hoja número FE. 2332, inscripción 1

Santa Cruz de Tenerife, a 18 de enero de 1.992.

EL REGISTRADOR MERCANTIL.
[Handwritten signature]

BASE: VALOR DECLARADO
ARANCEL N.º 5 13 20 21 23 24
Disp. Adicional 3.^a
Honorarios 7.160

INSCRITA EN EL CENSO DE ENTIDADES JURIDICAS
C.I. MINISTERIO HACIENDA D. I. C. I. B38284626

(2) SUJETO PASIVO

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

(3) DÍA: 14 MES: 01 AÑO: 92

(4) NÚMERO DE SUJETOS PASIVOS: 02

N.I.F. 52.821.315-K APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL PAEZ QUINTERO MANUEL Y ESPOSA

VÍA PÚBLICA CL. FUENTEVIEJA NÚMERO 3 ESC. PISO PRTA. TELÉFONO

MUNICIPIO LA OROTAVA CÓDIGO PROVINCIA S/C DE TFE. CÓDIGO POSTAL

(5) TRANSMITENTE

N.I.F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

VÍA PÚBLICA Y NUMERO MUNICIPIO COD. MUN. PROVINCIA (6) N° DE TRANSMITENTE

CÓDIGO POSTAL

(7) PÚBLICO P. (8) EXPRESIÓN ABREVIADA (9) CONCEPTO

PRIVADO B. S/O/O CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA

(10) NOTARIO O FEDETARIO CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN (11) N° PROTOCOLO 53

(12) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OPERACIÓN O ACTO CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD LIMITADA "QUINTERCON, S.L."

(13) MUNICIPIO LA LAGUNA COD. MUN. PROVINCIA S/C DE TFE. CÓDIGO POSTAL

(14) LIQUIDACIÓN

(15) VALOR DECLARADO 500.000

(16) Exentos E No sujetos N

(17) FUNDAMENTO DEL BÉNEFICIO FISCAL O NO SUJECCIÓN

(18) LIQUIDACIÓN COMPLEMENTARIA

- N° PRIMERA LIQUIDACIÓN

- FECHA PRESENTACION

Base Imponible	1	500.000
Reducción	2	% 3
Base liquidable	1 - 3	4 500.000
Tipo	5	1 %
Cuota	6	5.000
Bonificación cuota	7	% 8
Ingresar	6 - 8	9 5.000
Sanción	10	
Interés de demora	11	
TOTAL A INGRESAR	12	5.000

(19) PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

N.I.F. 41.922.393V APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DELGADO DEL CASTILLO HELIO

VÍA PÚBLICA AVDA. LA TRINIDAD NÚMERO ESC. PISO PRTA. MUNICIPIO LA LAGUNA TELÉFONO 25-57-40 COD. MUN. PROVINCIA S/C DE TFE. CÓDIGO POSTAL

El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que junto con el documento original presenta una copia simple que coincide en todos sus terminos con los de aquel

de 19

FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

INGRESO

Fecha Numero Importe



EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

N.º 1049070





(1) CONSEJERÍA DE HACIENDA
 ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA U. OFICINA LIQUIDADORA
 LA LAGUNA
 Código.....

IMPUESTO SOBRE
 TRANSMISIONES PATRIMONIALES
 Y ACTOS JURÍDICOS
 DOCUMENTADOS

600

(2) SUJETO PASIVO

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

(3) DÍA: 11 MES: 04 AÑO: 2012

(4) NÚMERO DE SUJETOS PASIVOS: 1

N.I.F. 52.821.315-K APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL PABZ QUINTERO MANUEL Y ESPOSA

VÍA PÚBLICA CI. FUENTEVIEJA NÚMERO 3 ESC. PISO. PRTA. TELÉFONO

MUNICIPIO LA OROTAVA CÓDIGO PROVINCIA S/C DE TFE. CÓDIGO POSTAL

(5) TRANSMITENTE

N.I.F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL (6) N° DE TRANSMITENTES

VÍA PÚBLICA Y NÚMERO MUNICIPIO COD. MUN. PROVINCIA CÓDIGO POSTAL

(7) PÚBLICO P (8) EXPRESIÓN ABREVIADA S/O/O (9) CONCEPTO CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA

PRIVADO B (10) NOTARIO O FEDATARIO CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN (11) N° PROTOCOLO 53

(12) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OPERACIÓN O ACTO CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD LIMITADA "QUINTERCON, S.L."

(13) MUNICIPIO LA LAGUNA COD. MUN. PROVINCIA S/C DE TFE. CÓDIGO POSTAL

(14) LIQUIDACIÓN

15) VALOR DECLARADO 500.000

16) Exentos E No sujetos N

17) FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL O NO SUJECIÓN

18) LIQUIDACIÓN COMPLEMENTARIA

- N° PRIMERA LIQUIDACIÓN

- FECHA PRESENTACIÓN

Base Imponible 1 500.000

Reducción 2 % 3

Base liquidable 1 - 3 - 4 500.000

Tipo 5 1 %

Cuota 6 5.000

Bonificación cuota 7 % 8

Ingresar 6 - 8 - 9 5.000

Sanción 10

Interés de demora 11

TOTAL A INGRESAR 12 5.000

(19) PRESENTADOR

N.I.F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TELÉFONO CÓDIGO POSTAL

VÍA PÚBLICA NÚMERO ESC. PISO. PRTA. MUNICIPIO COD. MUN. PROVINCIA

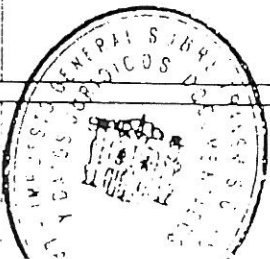
El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que junto con el documento original presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquel

de de 19

FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

INGRESO

Fecha Importe



EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

010670

Depósito a cuenta para el «BOLETIN OFICIAL DEL REGISTRO MERCANTIL» (BORME)

RESGUARDO DE DEPOSITO: 12.000 PTAS.

21/01/92

Compañía Duro S.A. S.R.L.

ha depositado la expresada cantidad, en concepto de anticipo de fondos para la preceptiva publicación en el (BORME) del/de los acto/s que comprende el documento siguiente:

- Escritura pública : Notario Sr. E. Balboa N.º 53 / 92
- Documento Privado : Fecha
- Documento Judicial : Fecha
- : Fecha

En el supuesto de no practicarse el/los acto/s solicitado/s, el interesado podrá retirar la cantidad depositada o la que proceda, mediante entrega del presente resguardo y firma del recibí.

Depósito a cuenta BORME
Santa Cruz de Tenerife

Recibo y retiro. Conforme:

- La cantidad depositada.
- Ptas. de la cantidad depositada.
- S/C de Tfe.

(Firma del interesado)

Acta de ...

TALONARIO

N.º 522

MINUTA

Nº 026090

- INTERESADO -

Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

REFERENCIA: Asiento 210 Diario 40 Núm. de entrada _____

PRESENTANTE O INTERESADO: Helio Delgado
"Quinteros, S.L."

Números del Arancel: 1-5-13-20-21-23-24

Honorarios: 8160,-

Suplidos: _____

TOTAL 8160,-

Son pesetas: ~~Quatro mil ciento sesenta y cinco~~

RECURSOS: Esta minuta podrá ser impugnada por escrito dirigido al Registrador en el plazo de 15 días, conforme el artículo 119 del Reglamento Hipotecario.

Santa Cruz de Tenerife a 18 de Marzo de 1992



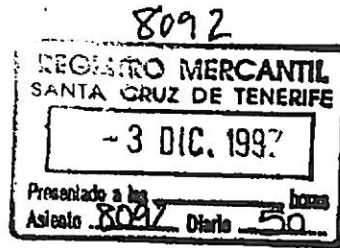
El Registrador,

[Handwritten signature]



U 4 AGLL 1997 H61.917
JOSE SANCHEZ AGUILERA
NOTARIO

C/ Obispo Rey Redondo, 34
Tfno.: (922) 63 05 70 / 63 05 17
Fax: (922) 63 07 02
38.201 - La Laguna Tenerife



7 762
8 115

Sm 3.869-B

1.858/ 24 de Julio de 1.997

DOCUMENTO PÚBLICO: ELEVACION A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES.-

ORGANOS: QUINTERCON, S.L.-

11/11/11



5MBFCA



2F2088388

NUMERO: MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO.-----

ELEVACION A PUBLICOS DE ACUERDOS SOCIALES

En La Laguna, mi residencia, a veinticuatro de Julio de mil novecientos noventa y siete.-----

ANTE MI: JOSE SANCHEZ AGUILERA, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas,-----

COMPARECE

DON MANUEL PAEZ QUINTERO, nacido el 29 de Julio de 1.964, de nacionalidad española, casado, con domicilio a estos efectos en Santa Cruz de Tenerife, calle Juan Cabrera, nº 9, Barranco Grande, y con D.N.I./N.I.F. 52.821.315-K.-----

INTERVIENE

En nombre y representación como ADMINISTRADOR UNICO de la sociedad "QUINTERCON, S.L.", de nacionalidad española, con domicilio social en calle Juan Cabrera, número 9, Barranco Grando, Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de La Laguna, Don Clemente Esteban Beltran, el día 14 de Enero de 1.992, bajo el número 53 de Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 762 General, Folio 149, hoja TF-2332, inscripción 1ª.-----

=====

=====

Tiene el C.I.F. número B-38284626.-----

Adaptados sus estatutos a la nueva legislación en escritura autorizada por el infrascrito Notario, el día 16 de Octubre de 1.996, bajo el número 2.671 de mi protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife en la hoja TF-2332, folio 155 del Tomo 762 de la Sección General, inscripción 2ª.-

Y se encuentra especialmente facultado para este otorgamiento, en virtud del acuerdo adoptado en la Junta General Universal celebrada en el domicilio social el día 13 de Enero de 1.997 y que consta en la certificación extendida en dos folios de papel común, firmada por el Administrador Unico compareciente en esta escritura, cuya firma que lo autoriza considero legítima por haber sido puesta a mi presencia e incorporo a la presente. Manifiesta el compareciente que su cargo se encuentra vigente, y que no han variado las circunstancias de la entidad jurídica que representa.-----

Según interviene, tiene, a mi juicio, capacidad legal necesaria, para otorgar esta escritura de ELEVACION A PUBLICOS DE ACUERDOS SOCIALES, a cuyo fin,-

OTORGA

Que ELEVA a públicos el acuerdo adoptado en la Junta General Universal a que se refiere la certificación incorporada en esta escritura, celebrada el día 13 de Enero de 1.997 por la citada sociedad, que

=====



SABENA



2F2088389

=====

aqui se da por integramente reproducida para evitar reiteraciones innecesarias, solicitando del Sr. Registrador Mercantil la practica del asiento que corresponda.-----

AUTORIZACION

Hechas las reservas y advertencias legales, incluso las de orden fiscal si proceden:-----

Informo al compareciente del derecho que tiene a leer por si esta escritura, del que hace uso, leida ademàs por mi, el Notario, aprueba su total contenido y firma conmigo el Notario, que doy fé de conocerle por haberle identificado con su documento de indentidad reseñado en la comparecencia, y de cuanto se consigna en este instrumento público extendido en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales números 2F2089859 y el presente.-----

Está la firma del compareciente.-Rubricada.-----

SIGNADO: JOSE SANCHEZ AGUILERA.-Rubricado y Sellado.-----

DON MANUEL PAEZ QUINTERO, ADMINISTRADOR UNICO de la entidad mercantil "QUINTERCON, S.L.", con C.I.F. número B-38284626.-----

=====

=====

CERTIFICA:

Que el día 13 de Enero de 1.997,
encontrándose en el domicilio social de la compañía
las siguientes personas:-----

- DON MANUEL PAEZ QUINTERO, nacido el 29 de Julio
de 1.964 y DOÑA LUCRECIA GONZALEZ HERNANDEZ, nacida
el 21 de Marzo de 1.965, ambos de nacionalidad
española, casados, vecinos de La Orotava, con
domicilio en calle Fuentevieja, nº 3, y con
D.N.I./N.I.F. 52.821.315-K y 52.824.099-E,
respectivamente.-----

Entre los dos son propietarios en conjunto de
CINCUENTA participaciones sociales, de DIEZ MIL
PESETAS de valor nominal cada una, quienes repre-
sentan el total capital social suscrito y desem-
bolsado de la expresada sociedad, acordando por
unanimidad celebrar en dicho acto Junta General
Universal de la misma con el siguiente orden del
dia:-----

Primero.- Nombramiento de nuevo Administrador
Unico o reelección del mismo y ratificar las
actuaciones realizadas hasta la fecha.-----

Segundo.- Elevación a públicos de los acuerdos
que se adopten e inscripción de los mismos en el
Registro Mercantil.-----

=====



AGENCIA



2F2088390

=====

Seguido de los nombres de los socios asistentes están las firmas de estos. Y la Junta Universal, tras breve deliberación, acuerda por unanimidad:----

1.- Reelegir en el cargo de ADMINISTRADOR UNICO de la Sociedad, a DON MANUEL PAEZ QUINTERO, por tiempo indefinido, delegándole todas las facultades establecidas en los Estatutos sociales, quien acepta el cargo manifestando que no le afecta ninguna de las prohibiciones, incapacidades e incompatibilidades legales, en especial de las consignadas en la Ley 12/1995, de 11 de Mayo y en la Ley 3/97, de 8 de Mayo del Gobierno Autónomo de Canarias.-----

Asimismo se ratifican las actuaciones realizadas por dicho Sr. hasta la fecha.-----

2.- Facultar al Administrador Unico nombrado, para comparecer ante Notario y elevar a públicos los anteriores acuerdos, firmando para ello cuantos documentos públicos y privados sean necesarios hasta lograr la inscripción de los mismos en el Registro

=====

Mercantil, otorgando al efecto las escrituras de subsanación, aclaración o rectificación sean precisas.

El acta ha sido aprobada por unanimidad a la finalización de la reunión firmando los socios asistentes.-----

Y para que conste, y surta sus efectos donde proceda expido y firmo la presente certificación, en Santa Cruz de Tenerife, a veinte y cuatro de Julio de mil novecientos noventa y siete.

Está la firma del Administrador.-Rubricada

**LIQUIDACION ARANCEL LEY
DE TASAS: SIN CUANTIA
DERECHOS ARANCELARIOS R.D. 1.426/89**

CONCUERDA CON SU ORIGINAL.- Y para la sociedad representada, expido COPIA, sobre tres folios de papel exclusivo para documentos notariales números 2F2088388, el siguiente en orden, y el presente.- La Laguna, al mismo día de su otorgamiento.-DOY FE:



[Handwritten signature]



"El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está ~~anulado~~ ^{cancelado} y se ha consignado copia que se conserva en la Oficina para cumplimiento de la ~~ley~~ ^{ley} alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso procedan".

Santa Cruz de Tenerife, de
El (la) Funcionario(a)

de 1.99

CALIFICADO el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, **INSCRIBO** la reelección y aceptación de administrador único, por tiempo indefinido; en la Hoja TF-2.332, folio 157 vuelto del Tomo 762 de la Sección General, inscripción 3ª.

ADVERTENCIA: Para hacer constar que el contenido del precedente documento se encuentra, al haber sido inscrito, bajo la protección de los principios registrales recogidos en los Artículos 7 y 9, párrafo primero, del vigente Reglamento del Registro Mercantil, que son del tenor literal siguiente:

"Artículo 7º.- Legitimación.- 1.- El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.-

2.- La inscripción no convalida los actos y contratos que sean opuestos con arreglo a las Leyes".-

"Artículo 9º.- Oponibilidad.- 1.- Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.- Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.-"

Santa Cruz de Tenerife, a tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete.-

EL REGISTRADOR







GOBIERNO DE CANARIAS

CONSEJERIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

(1) Administración u Oficina Liquidadora de

S/C DE TENERIFE

Código 386001

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Modelo

600

C A R T A D E P A G O

Devengo (2)

H61917

Día: 01 Mes: 08 Año: 97



600000645263 2

Identificación

SUJETO PASIVO (3)	N.I.F. B-38284626	Apellidos y nombre o razón social QUINTERCON S.L.				(4) N° de sujetos pasivos	
	Vía pública CALLE JUAN CABRERA-BUENGRANDE	Número 9	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono	
	Municipio S/C DE TENERIFE	Provincia S/C DE TENERIFE	Código postal 38108		Fax		
TRANSMITENTE (5)	N.I.F.	Apellidos y nombre o razón social				(6) N° de transmitentes	
	Vía pública	Número	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono	
	Municipio	Provincia	Código postal		Fax		
PRESENTADOR (7)	N.I.F. 41773514-V	Apellidos y nombre o razón social FRANCISCO MARRERO MARTIN				(6) N° de transmitentes	
	Vía pública CALLE CAPITAN BROTONS	Número 3	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono 26.02.12	
	Municipio LA LAGUNA	Provincia S/C DE TENERIFE	Código postal 38023		Fax 26.50.55		

Datos del documento e identificación del bien, operación o acto

(8) Público <input checked="" type="checkbox"/> P	(9) Expresión abreviada DJS	(10) Concepto ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES	(11) Notario o fedatario SANCHEZ AGUILERA	(12) N° Protocolo 1858
(13) Identificación del bien, operación o acto ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES	(14) Municipio SANTA CRUZ DE TENERIFE	Provincia S/C DE TENERIFE	Código postal 38108	

Liquidación

(15) Valor declarado	Base imponible..... 01
(16) <input checked="" type="checkbox"/> Exentos E <input checked="" type="checkbox"/> No sujetos N	Reducción..... 02 % 03
(17) Fundamento del beneficio fiscal o no sujeción	Base liquidable (01 - 03)..... 04
	Tipo..... 05 %
	Cuota..... 06
	Bonificación cuota..... 07 % 08
	Ingresar (08 - 09)..... 09
(18) Liquidación complementaria	Sanción o recargo..... 10
N° Primera liquidación	Interés de demora..... 11
	TOTAL A INGRESAR..... 12

El Sujeto Pasivo o Presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquí.

Fecha 01/08/97



Firma del Sujeto Pasivo o Presentador del documento

Sello:

Número:

Importe:

CANTIDAD A PAGAR POR EL OFICIO DE REGISTROS DE HACIENDA. M. E. 1. 600. 1. 1. 1. Precio del Imp. 75 Ptas.

100



ANEXO II



NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 9381425

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL PUERTO DE LA CRUZ

Quintz San Fernando

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca y municipio: FINCA DE PUERTO DE LA CRUZ N°: 3741
IDUFIR: 38009000074762

FRANJA DE TERRENO en el punto conocido por EL ROBADO, actualmente CIUDAD JARDIN SAN FERNANDO, en el lugar denominado. PARQUE MARQUESA DEL TAORO.-

LOCALIZACIÓN

LUGAR EL ROBADO0, Denominación: Paraje: CIUDAD JARDIN SAN FERNANDO, C.P 38400, Situación: PARQUE MARQUESA DEL TAORO

SUPERFICIE

Terreno: sesenta y un metros, noventa decímetros cuadrados,

LINDEROS:

línderos: norte, FINCA DE LA QUE SE SEGREGA DE LA COMPAÑIA MERCANTIL CIUDAD JARDIN DE SAN FERNANDO, S.A.; sur, CARRETERA EN PROYECTO POR EL BARRANCO DE MARTIANEZ.-; este, FINCA DE LA QUE SE SEGREGA DE LA COMPAÑIA MERCANTIL CIUDAD JARDIN DE SAN FERNANDO, S.A.; oeste, SOLAR AL QUE SE AGREGA DE LOS CONYUGES DON JAKOB Y DOÑA ANA SCHENEIDER.

TITULARIDADES

QUINTERCON, SL, con C.I.F. número B38284626, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en SAGUNTO (VALENCIA), por DON FRANCISCO BAÑON SABATER, con número de protocolo 2242/2005, según la Inscripción 7ª, del tomo 1.112, libro 540, folio 169 con fecha 14/12/2005;

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad liberada de 8.362,39 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 7 **FECHA:** 14/12/2005

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Puerto De La Cruz a 11 de Febrero de 2.009

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1.988, queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta nota simple, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221 de la Ley Hipotecaria); b) "BCIR-FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario" (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de 17-2-1998 de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia: "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con el Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.





NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 9381426

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL PUERTO DE LA CRUZ

Quintz San fernando

DESCRIPCION DE LA FINCA

Finca y municipio: FINCA DE PUERTO DE LA CRUZ N°: 3544
IDUFIR: 38009000074724

Solar en el punto conocido por EL ROBADO, actualmente CIUDAD JARDIN SAN FERNANDO, en el lugar denominado PARQUE MARQUESA DEL TAORO, en el término municipal de PUERTO DE LA CRUZ.-

LOCALIZACIÓN

URBANIZACION SAN FERNANDO, C.P 38400, Denominación: Paraje: CIUDAD JARDIN SAN FERNANDO, Situación: PARQUE MARQUESA DEL TAORO

SUPERFICIE

Terreno: ochocientos cuarenta y seis metros, trece decímetros cuadrados,

LINDEROS:

linderos: norte, CON PARCELA 7 DEL PLANO DE LA URBANIZACION.-; sur, CARRETERA EN PROYECTO POR EL LADO DEL BARRANCO.-; este, PARCELA DOCE.-; oeste, PARCELA 8 DE DICHA URBANIZACION.-

TITULARIDADES

QUINTERCON, SL, con C.I.F. número B38284626, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en SAGUNTO (VALENCIA), por DON FRANCISCO BAÑON SABATER, con número de protocolo 2242/2005, según la Inscripción 7ª, del tomo 1:112, libro 540, folio 167 con fecha 14/12/2005;

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad liberada de 8.362,39 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 7 FECHA: 14/12/2005

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Puerto De La Cruz a 11 de Febrero de 2.009

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1.988, queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta nota simple, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221 de la Ley Hipotecaria); b) "BCIR-FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario" (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de 17-2-1998 de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia: "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con el Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.





NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 9386141

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL PUERTO DE LA CRUZ

Quintz San Fernando

DESCRIPCION DE LA FINCA

Finca y municipio: FINCA DE PUERTO DE LA CRUZ Nº: 4596
IDUFIR: 38009000116028

CASA DENOMINADA "QUINTA DE SAN FERNANDO".

LOCALIZACIÓN

OTROS 38400, Denominación: Paraje: CIUDAD JARDIN DE SAN FERNANDO, Situación: QUINTA DE SAN FERNANDO

SUPERFICIE

Terreno: seis mil quinientos metros cuadrados, Construida: quinientos metros cuadrados,

LINDEROS:

líderos: norte, CON SOLAR DE DON HAAKON VAN DER FEHR; sur, CON LA FINCA DE LOS SEÑORES MAGGI, POELL, TITUS, TOOMING Y HAMMER, Y SOLAR DE LA SEÑORA SCHNEIDER, HOY DE LA SEÑORA WELSCH.; este, CON ATARJEA DE PERERA, QUE LE SEPARA DE FINCA DE QUE SE SEGREGO, SOLAR DE LA SEÑORA PALMBLAND Y LA FINCA DE LOS SEÑORES TITUS, HAMMER, POERL, TOOMING Y MAGGI.; oeste, DONDE TIENE SU ENTRADA POR UN CAMINO DESDE LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES NUMEROS CINCO Y SIETE DE LA URBANIZACION, CON DICHA CONFLUENCIA DE CALLES Y FINCA DE LOS SEÑORES MAGGI, TOOMING, POELL Y HAMMER,

TITULARIDADES

QUINTERCON, S.L., con C.I.F. número B38284626, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en PUERTO DE LA CRUZ, por DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, con número de protocolo 1204/2006, según la Inscripción 5ª, del tomo 1.120, libro 548, folio 17 con fecha 14/07/2006;

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, que en su caso pueda girarse, habiéndose satisfecho 22.50 Euros por autoliquidación. Puerto de la Cruz, a 14 de Julio de 2.006.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 FECHA: 14/07/2006

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 424.690 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 29.728,3 EUROS TIPO: 3,35% MAX: 7% MESES: 12

INTER.DEMORA ANUAL: 89.184,9 EUROS MAX: 7% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 42.469 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 8.493,8 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 907.585 EUROS

RESPONDIENDO POR: 594.566 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 24 MESES CON FECHA: 1 de Junio de 2.006

HIPOTECANTE: QUINTERCON, S.L.

AUTORIZANTE: DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, PUERTO DE LA CRUZ

PROTOCOLO: 1205/2006 **DE FECHA:** 26/05/06

INSCRIPCIÓN: 6º TOMO: 1.120 **LIBRO:** 548 **FOLIO:** 17 **FECHA:** 14/07/06

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, que en su caso pueda girarse, habiéndose satisfecho 14863.49 Euros por autoliquidación. Puerto de la Cruz, a 14 de Julio de 2.006.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 6 **FECHA:** 14/07/2006

- **NOVACION MODIFICATIVA:**

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 424.690 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 29.728,3 EUROS **TIPO:** 3,35% **MAX:** 7% **MESES:** 12

INTER.DEMORA ANUAL: 89.184,9 EUROS **MAX:** 7% **MESES:** 36

COSTAS / GASTOS: 42.469 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 8.493,8 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 907.585 EUROS

RESPONDIENDO POR: 594.566 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 36 MESES **CON FECHA:** 26 de Mayo de 2.006

OBSERVACIONES:

MODIFICACION DE LA HIPOTECA de la inscripción 7ª en cuanto a determinadas condiciones del Tipo de interés y la ampliación del PERIODO DE CARENIA en DOCE MESES.-

AUTORIZANTE: DON NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA, SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROTOCOLO: 1530/2008 **DE FECHA:** 28/05/08

INSCRIPCIÓN: 7º TOMO: 1.120 **LIBRO:** 548 **FOLIO:** 18 **FECHA:** 08/07/08

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20080000179066 de la Oficina Tributaria Tenerife Norte. Puerto de la Cruz, a 8 de Julio de 2.008.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 7 **FECHA:** 08/07/2008

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20080000180295 de la Oficina Tributaria TFN. Puerto de la Cruz, a 8 de Julio de 2.008.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 8 **FECHA:** 08/07/2008

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Puerto De La Cruz a 7 de Febrero de 2.009



NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 9386140

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1.988, queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta nota simple, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221 de la Ley Hipotecaria); b) "BCIR-FLOTT" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario" (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de 17-2-1998 de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia: "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con el Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.







NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 9386139

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL PUERTO DE LA CRUZ

Quinta San Fernando

DESCRIPCION DE LA FINCA

Finca y municipio: FINCA DE PUERTO DE LA CRUZ N°: 6306
IDUFIR: 38009000115939

URBANA.- SOLAR EDIFICABLE, CONSTITUIDO POR LA PARCELAS 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 Y 15 DE LA URBANIZACION SEPARADA Y UBICADA EN LA CIUDAD JARDIN DE SAN FERNANDO.

LOCALIZACIÓN

URBANIZACION SAN FERNANDO, C.P 38400, Denominación: Paraje: CIUDAD JARDIN DE SAN FERNANDO

SUPERFICIE

Terreno: nueve mil ciento treinta y un metros cuadrados,

LINDEROS:

linderos: norte, CON CAMINO O CALLE DE ENTRADA QUE PARTINEDO DE LA CALLE NUMERO OCHO DE LA URBANIZACION, CONDUCE A DIFERENTES FINCAS DE LA MISMA Y POR DONDE ESTA FINCA TIENE ENTRADAS, Y ADEMAS, CON FINCA DE LA SOCIEDA; sur, CON CALLE NUMERO OCHO DE LA URBANIZACION SAN FERNANDO POR DONDE LA TOTAL FINCA TIENE ENTRADAS.; este, CON LA PARDELA DEL SEÑOR SCHNEIDER, CON CALLE DE LA URBANIZACION QUE IGUALMENTE PARTE DE LA CALLE NUMERO OCHO.; oeste, CON CALLE NUMERO OCHO DE LA URBANIZACION SAN FERNANDO POR DONDE LA TOTAL FINCA TIENE ENTRADAS.

R. Catastral:8735405CS4483N0081PL

TITULARIDADES

QUINTERCON, S.L., con C.I.F. número B38284626, titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en PUERTO DE LA CRUZ, por DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, con número de protocolo 1204/2006, según la Inscripción 7ª, del tomo 1.150, libro 578, folio 48 con fecha 14/07/2006;

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad afectada de 3.286,5 euros con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 FECHA: 12/02/2004

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, que en su caso pueda girarse, habiéndose satisfecho 22.50 Euros por autoliquidación.

Puerto de la Cruz, a 14 de Julio de 2.006.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 7 FECHA: 14/07/2006

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 990.880 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 69.361,6 EUROS TIPO: 3,35% MAX: 7% MESES: 12

INTER. DEMORA ANUAL: 208.084,8 EUROS MAX: 7% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 99.088 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 19.817,6 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 2.117.565,97 EUROS

RESPONDIENDO POR: 1.387.232 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 24 MESES CON FECHA: 1 de Junio de 2.006

HIPOTECANTE: QUINTERCON, S.L.

AUTORIZANTE: DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, PUERTO DE LA CRUZ

PROTOCOLO: 1205/2006 DE FECHA: 26/05/06

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.208 LIBRO: 636 FOLIO: 80 FECHA: 14/07/06

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, que en su caso pueda girarse, habiéndose satisfecho 14863.49 Euros por autoliquidación. Puerto de la Cruz, a 14 de Julio de 2.006.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 8 FECHA: 14/07/2006

- NOVACION MODIFICATIVA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 990.880 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 69.361,6 EUROS TIPO: 3,35% MAX: 7% MESES: 12

INTER. DEMORA ANUAL: 208.084,8 EUROS MAX: 7% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 99.088 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 19.817,6 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 2.117.565,97 EUROS

RESPONDIENDO POR: 1.387.232 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 36 MESES DESDE: 1 de Junio de 2.006

OBSERVACIONES:

MODIFICACION DE LA HIPOTECA de la inscripción 8ª, en cuanto a determinadas condiciones del tipo de interés y AMPLIACION DEL PERIODO DE CARENCIA en DOCE MESES

AUTORIZANTE: DON NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA, SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROTOCOLO: 1530/2008 DE FECHA: 28/05/08

INSCRIPCION: 9ª TOMO: 1.208 LIBRO: 636 FOLIO: 82 FECHA: 08/07/08

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20080000179066 de la Oficina Tributaria



NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 9386138

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

tfn. Puerto de la Cruz, a 8 de Julio de 2.008.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 9 **FECHA:** 08/07/2008

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20080000180295 de la Oficina Tributaria TFN. Puerto de la Cruz, a 8 de Julio de 2.008.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 10 **FECHA:** 08/07/2008

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Puerto De La Cruz a 9 de Febrero de 2.009

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1.988, queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta nota simple, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221 de la Ley Hipotecaria); b) "BCIR-FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario" (art. 398.c.2

del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de 17-2-1998 de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia: "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con el Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.



ANEXO III

ÁMBITOS O U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A40

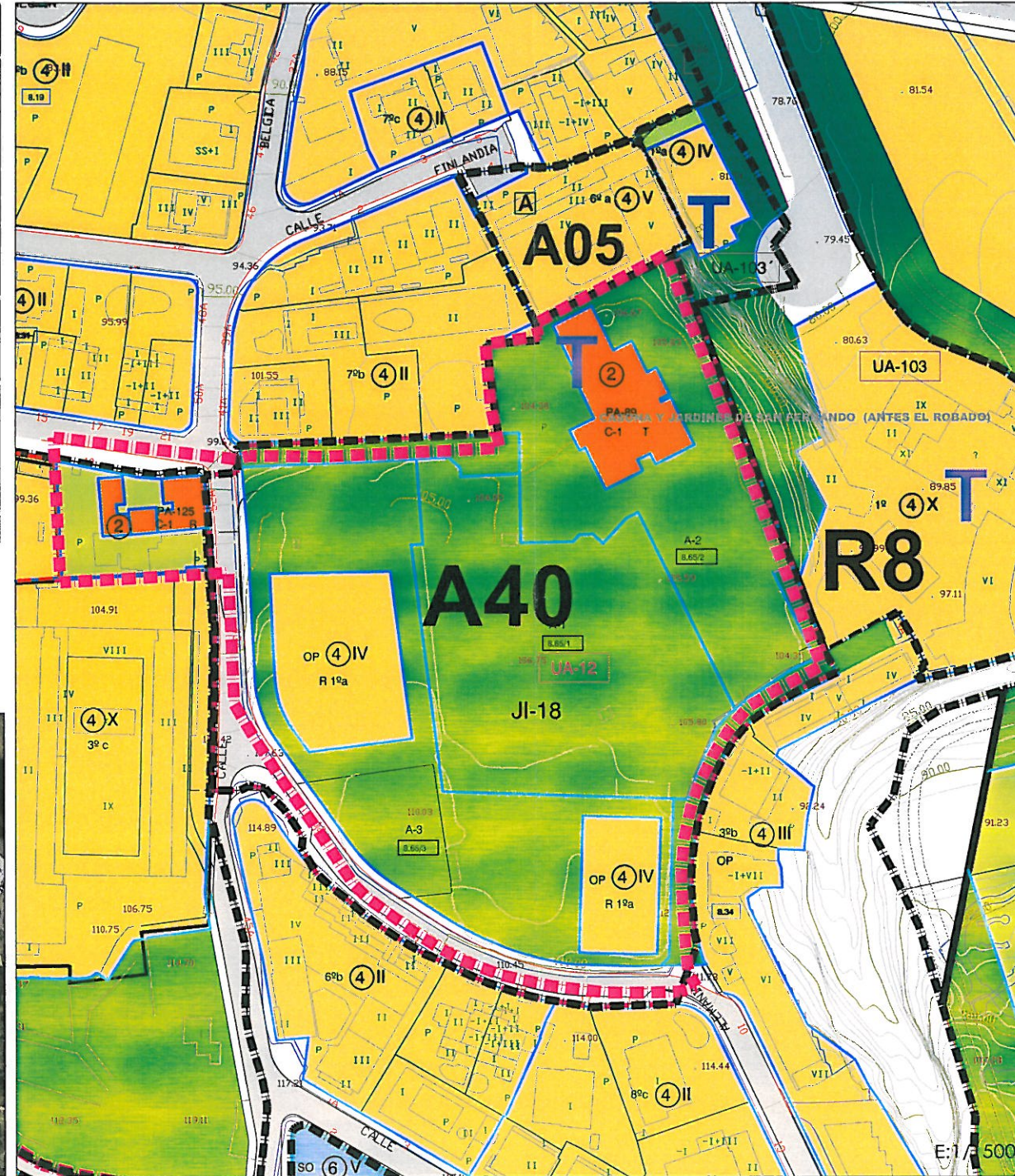
PLANEAMIENTO MODIFICADO

U A 12

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

		ZONA	USO	S. SUELO (m ² s)	EDIFICAB. (m ² c/m ² s)	S. TECHO (m ² c)
PMM	LUCRATIVO	Según Ordenación contenida en Anexo del Tomo 3				
		TOTAL		10.602,77		6.155,00
	CESIONES	Según Ordenación contenida en Anexo del Tomo 3				
		TOTAL		7.840,47		6.155,38
ESTAND.	ESPACIOS LIBRES			77,35		m ² s/100 m ² c
	DOTACIONES Y EQUIP.					m ² s/100 m ² c
	TOTAL			77,35		m ² s/100 m ² c
Aprovechamiento (UDAS)	USO	EDIF. según Usos (m ² c)	COEF. RELATIV.	APROV. (UDAS)		
	Turístico/Residencial	Según Ordenación contenida en Anexo del Tomo 3				
	Equipamiento					
10% aprovechamiento (UDAS.)						630,80

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS Y CONDICIONES

- OBJETIVOS:**
- Incorporar al planeamiento general municipal la ordenación pormenorizada que fue establecida en el documento de rectificación del Documento de Aprobación Inicial de la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz, incorporado al Anexo del Tomo 3.
 - Conservación del patrimonio histórico protegido mediante su puesta en valor y uso.
- CONDICIONES:**
- La autorización del uso y de las obras precisará del informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico. Art. 8.3 b) de la LPHC.
 - Actuación afectada por BIC con categoría de Monumento "Casona y Jardines de San Fernando".
 - Los parámetros urbanísticos aplicables así como la Normativa de aplicación a las parcelas son los definidos en el citado Anexo de este Tomo 3.
 - 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.

SITUACIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Urbanización (TRLOTENC)
SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privado PLAZO EJECUCIÓN: según TRLOTENC o Convenio

		ZONA DE ORDENANZA		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		CATÁLOGO		REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM	
II	NÚMERO DE PLANTAS	ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu)	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pp)	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO	PA1	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	ESPACIOS PRIVADOS	ESPACIOS PÚBLICOS
Ⓞ	TIPO DE ORDENANZA	ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	PU PARQUES URBANOS	PR PARQUES RECREATIVOS	DO DOCENTE	SO SOCIAL	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DE DEPORTIVO	DE DEPORTIVO	J12	JARDINES DE INTERÉS	A01	RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS
15.01	NÚMERO DE MANZANA	ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA			DE DEPORTIVO		RED PEATONAL	AD ADMINISTRATIVO	AD ADMINISTRATIVO			E01	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
1a	GRADO Y USO	ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA			CU CULTURAL		ZONA LIBRE PRIVADA	CO CULTURAL	CO CULTURAL	C-2	NIVEL DE CATÁLOGO	R10	MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE USOS
	RED VIARIA	ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL			CO COMERCIAL			SO SOCIAL	SO SOCIAL				
	ÁMBITO ÁREA INDICATIVA	ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL			SO SOCIAL			INFRRAESTRUCTURAL	INFRRAESTRUCTURAL				
(*)	CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍA				INFRRAESTRUCTURAL			RECREATIVO	RECREATIVO				

Handwritten signature

ANEXO IV

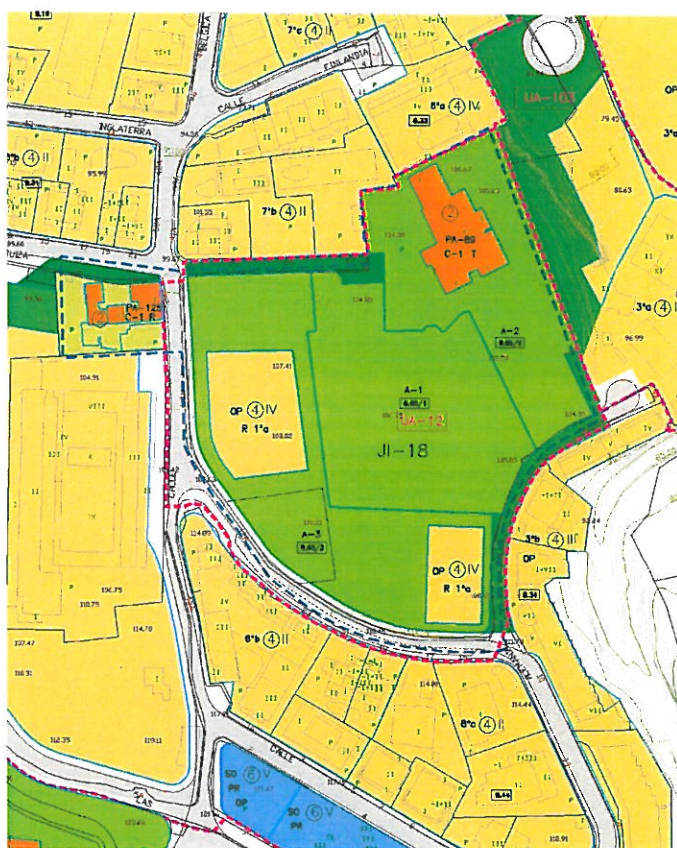
**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ
EN U.A. 12, SAN FERNANDO.**

SITUACION:

CALLES BÉLGICA, ALEMANIA, SUIZA Y SUECIA, UNIDAD DE
ACTUACIÓN 12, SAN FERNANDO.

PUERTO DE LA CRUZ

**MEMORIA
JULIO - 2013**



PROMOTOR:

EXCMO. AYTO. DE PUERTO DE LA CRUZ

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

C/ Santo Domingo, 1, 1º-Pta.6, Edificio El Muelle

Puerto de la Cruz – Tenerife

Tel.: 922 38 41 18

Fax.: 922 37 66 49

Colegiado: 1.290

E-mail: fhernandez@coactfe.org

INDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS	5
1.1. ANTECEDENTES.....	6
1.2. PROMOTOR	8
1.3. AMBITO DE ACTUACION	8
1.4. SITUACIÓN URBANISTICA	9
1.5. DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y ACTUACIONES POSTERIORES	11
1.6. OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL	13
1.7. BASE LEGAL	15
2.- MEMORIA DE INFORMACION	18
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL.....	19
2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	20
2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	20
3.- MEMORIA DE ORDENACION	22
3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	23
3.2. DETERMINACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.....	26
3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	26
3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS.....	28
3.6. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.....	30
3.7. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.....	31
3.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.....	32
3.9. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN PARCIAL DE REHABILITACIÓN URBANA PREVISTA EN LA U.A. 12	34
3.10. ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.....	36
3.11. ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE	44
3.12. REAJUSTE DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES PEATONALES	56
3.13. PREVISIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA U.A. 12.....	57
3.14. AUMENTO DE POBLACIÓN Y PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN PROPORCIÓN ADECUADA	58
3.15. ESTUDIO COMPARATIVO DE ESPACIOS PÚBLICOS.....	59
3.16. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	59
3.17. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	63
3.18. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12 QUE LA ADAPTACIÓN PLENA DEL PGO AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DEBE PREVER PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	64
4.- ANEXOS	66
ANEXO 01.- DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	
ANEXO 02.- FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12	

ANEXO 03.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OTORGADA A LA ZONA EXCLUIDA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12

ANEXO 04.- MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SUSCEPTIBLES DE GENERAR DERECHOS INDEMNIZATORIOS.

5.- PLANOS

INFORMACION

I.1 SITUACIÓN

I.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I.3 TOPOGRÁFICO

3.2. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

6.059 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

6.062 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

7.A RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

7.B RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

9.1 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

9.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

9.3 RED DE SANEAMIENTO

9.4 RED DE TELEFONÍA

ORDENACION

3.2. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

6.059 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

6.062 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

7.A RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

7.B RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

9.1 RED DE ENERGÍA ELECTRICA

9.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

9.3 RED DE SANEAMIENTO

9.4 RED DE TELEFONÍA

O.1 CAPACIDAD TURÍSTICA DEL ÁREA 8 DE ZONA TURÍSTICA DE PUERTO DE LA CRUZ

CONSIDERACIONES PREVIAS

CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo señalado por la Disposición Adicional 2ª del Decreto Legislativo 1/2.000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL 1/2000), fue redactada y aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en sesión celebrada el día 2 de abril de 2003 la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) al contenido de la mencionada Disposición Transitoria del DL 1/2000. El acuerdo de aprobación definitiva de dicho documento fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 121, de fecha 23 de junio de 2006. La publicación de sus Normas Urbanísticas se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia nº 199, de 13 de noviembre de 2007 y su entrada en vigor se produjo el día 1 de diciembre del mismo año.

El PGO ordenó los terrenos de la Unidad de Actuación 12 sin respetar la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento en favor de la "Casona y Jardines de San Fernando" (Finca El Robado), aprobada por Decreto 21/1996, de 9 de febrero de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y modificada por Decreto 34/2008, de 11 de marzo. En dicho instrumento de ordenación general se previó la construcción de edificaciones de dos plantas de altura sobre el jardín histórico y la creación de un Espacio Libre Público sobre las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la citada Casa El Robado.

A través del presente expediente se procede a adaptar la ordenación pormenorizada del PGO en la Unidad de Actuación 12 a la aludida Declaración de Bien de Interés Cultural, protegiendo no solo la Casa El Robado, sino además, sus jardines y sus antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas.

El Pleno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz en sesión celebrada el día 15 de junio de 2009 acordó considerar acreditado el interés público de esta Revisión Parcial del PGO, así como la conveniencia y oportunidad de la misma.

El mencionado Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 10 de agosto de 2009, aprobó inicialmente la referida Revisión Parcial del PGO y dos años después, el día 19 de septiembre de 2011, aprobó nuevamente con carácter inicial una rectificación de dicha Revisión Parcial del PGO.

Tras esta última aprobación inicial, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz solicitó informes relativos a dicho expediente al Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, a las Consejerías de Turismo y de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente del Territorio del Gobierno de Canarias y al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

El contenido de los informes recibidos en el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz en relación con el aludido Documento de Aprobación Inicial puede resumirse en el siguiente cuadro:

ORGANISMO	FECHA DEL INFORME	CONTENIDO
Dirección General de Infraestructura Turística	23-01-2012	Se informa la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz en sentido FAVORABLE.
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	23-01-2012	Se emite informe en sentido FAVORABLE.
Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias	27-02-2012	La COTMAC acordó informar la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz en la U.A. 12 en sentido FAVORABLE, condicionado a la subsanación las observaciones técnicas y jurídicas obrantes en el expediente.
Consejo de Gobierno del Cabildo de Tenerife (*)	28-05-2012	El informe plantea la conformidad de la Revisión Parcial del PGO en la U.A. 12 con el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, pero condiciona la viabilidad de la intervención residencial al reestudio de la localización del aprovechamiento urbanístico admisible, compatibilizando la conservación de los elementos de valor patrimonial que pudieran existir en los jardines con la nueva edificación.
Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife (*)	22-10-2012	La CIPH dictamina favorable la nueva propuesta planteada conservando la cancha de tenis se dictamina viable, implantando la edificación de nueva planta en los sectores más degradados de los jardines.
Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife (*)	28-01-2013	La CIPH dictamina favorable la nueva consulta realizada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz el día 24 de enero de 2013 (reflejada en los planos 0.11 y 0.12 versión A).

(*) Ver Anexo II

Se redacta el presente expediente como rectificación del Documento de Aprobación Inicial de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz, incorporando las rectificaciones y reajustes requeridos en los informes que han sido remitidos al Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz por los citados organismos, todo ello de acuerdo con lo señalado por el DL 1/2000, por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante PIOT) y por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTOTT).

1.2. PROMOTOR.

El promotor de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz es el Excmo. Ayto. de Puerto de la Cruz, con domicilio en Plaza de Europa, s/n, Puerto de la Cruz, provisto de C.I.F. P-3802800-G y representado por su Alcalde-Presidente D. Marcos Brito Gutiérrez.

1.3. AMBITO DE ACTUACION.

La Revisión Parcial del PGO que se pretende llevar a cabo abarca los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación 12, delimitada por dicho PGO (19.674,19 m²) y una porción de suelo urbano consolidado por la urbanización destinada a viario (1.941,22 m²).

Este ámbito linda:

- Por el Norte, con parcelas situadas en Calle Suiza, y con los Hoteles Casa del Sol y Eden Explanade.
- Por el Sur, con edificios residenciales situados en Calles Alemania y Suecia.
- Por el Este, con edificios residenciales situados en Calle Suecia y con Hotel Eden Explanade.
- Por el Oeste, con Hotel Chiripa Garden.

La mayor parte del suelo incluido en esta Revisión Parcial pertenece a la entidad QUINTERCON, S.L. (16.082,57 m²). El resto del suelo comprendido en dicho ámbito pertenece a D. Manuel Raimundo Martín Luís (624,13 m²), D. Enrique Trujillo González (309,38 m²), al Hotel Chiripa Garden (709,54 m²), a la Comunidad de Propietarios del Edificio El Parque (78,77 m²), a la Comunidad de Propietarios del Edificio Paraíso (25,03 m²) y al Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, como titular de las Calles Bélgica, Suiza, Suecia y Alemania (3.785,99 m²).

Ver plano I.2.

1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Casi la totalidad del ámbito de esta Revisión Parcial del PGO ha sido clasificada por el citado instrumento de ordenación general como suelo urbano no consolidado por la urbanización, adscrito a la Unidad de Actuación 12. El resto ha sido clasificado como suelo urbano consolidado y destinado en su gran mayoría a viario público.

Los objetivos de esta Unidad de Actuación, fijados por dicho PGO, son los siguientes:

“Desarrollar el viario, tanto de penetración hacia el inmueble catalogado como PA-89, como la ampliación de las Calles Alemania y Bélgica.

Ejecutar el peatonal que discurre a lo largo de la calle, así como las distintas plazas y jardines que se proyectan en la ordenación.

Establecer la reparcelación con el inmueble afectado en la esquina de la C/. Suiza y la C/. Bélgica , con la calificación de área libre.”

El Sistema de Ejecución previsto en el referido PGO para la citada U.A. 12 fue cualquiera de los privados (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

El primero y el segundo de los objetivos planteados resultan incompatibles con los criterios de protección de los límites actuales de los Jardines de la Finca “El Robado” fijados en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 28 de enero de 2013.

El tercero de los objetivos previstos por el vigente PGO resulta igualmente incompatible con la protección establecida para las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” por la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Casona de San Fernando y sus anexos”.

Por tanto, esta Revisión Parcial del PGO desestima los objetivos planteados por el vigente PGO en la U.A. 12, por resultar todos ellos incompatibles con la protección de los valores patrimoniales del Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y Jardines San Fernando. En su lugar, establece para dicha Unidad de Actuación los objetivos que más adelante se señalan.

La ordenación pormenorizada prevista por el PGO en esta Unidad de Actuación queda resumida en el cuadro siguiente:

	SUPERFICIE SUELO		EDIFICABILIDAD	
		m ² s		m ² t
SUPERFICIES LUCRATIVAS	Zona 1 a IV	0,00		0,00
	Zona 1 b II	0,00		0,00
	Zona 2	763,29		1.287,04
	Zona 3 a II	0,00		0,00
	Zona 3 a III	0,00		0,00
	Zona 3 b II	0,00		0,00
	Zona 3 b III	0,00		0,00
	Zona 4 1° a	0,00		0,00
	Zona 4 2° a	0,00		0,00
	Zona 4 3° a	0,00		0,00
	Zona 4 3° b	0,00		0,00
	Zona 4 4° a	0,00		0,00
	Zona 4 4° c	0,00		0,00
	Zona 4 5° c	0,00		0,00
	Zona 4 6° a	0,00		0,00
	Zona 4 6° b	8.532,71		5.119,63
	Zona 4 7° b	185,15		74,06
	Zona 4 7° c	0,00		0,00
	Zona 4 8° c	0,00		0,00
	Zona 5	0,00		0,00
Zona 6 I Pr	0,00		0,00	
Zona 6 II Pr	0,00		0,00	
E.L. Pr	2.243,45		0,00	
TOTAL	11.724,60		6.480,73	
SUPERFICIES NO LUCRATIVAS	Zona 6 I Pu	0,00		0,00
	Zona 6 II Pu	0,00		0,00
	Zona 6 III Pu	0,00		0,00
	E.L. Pu	2.453,42		0,00
	E.L. Pr	0,00		0,00
	Viario	5.496,17		0,00
	TOTAL	7.949,59		0,00
TOTAL	19.674,19		6.480,73	
ESTANDAR	ESPACIOS LIBRES		37,86	m ² s/100m ² t
	DOTACIONAL Y EQUIPAM.		0,00	m ² s/100m ² t
	VIARIO		84,81	m ² s/100m ² t
	TOTAL		122,67	m²s/100m²t
APROVECHAMIENTO	GLOBAL		6.001,47	UA
	MEDIO		0,305043	UA/m ² s

1.5. DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y ACTUACIONES POSTERIORES.

La finca “El Robado”, situada en el término municipal de Puerto de la Cruz, Tenerife, en la zona conocida como San Fernando, presenta fachada a las Calles Bélgica, Alemania, Suecia y Suiza.

Dicha finca llegó a tener en la última década del siglo XIX, fecha en la que fue adquirida por el Coronel Owen Peel Wethered, hasta 21 fanegadas. Este distinguido miembro de la comunidad británica en Tenerife construyó en sobre la aludida finca la Casa y los Jardines “El Robado”, destinando el resto de la misma a usos agrícolas (ver ANEXO V - Informes de la evolución histórica de Finca “El Robado”).

El interés arquitectónico que esta casa y sus jardines poseen y el estado de abandono al que fueron sometidos durante las últimas décadas del pasado siglo motivaron que la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife instara la Declaración de Bien de Interés Cultural sobre la totalidad de esta finca. Esta Declaración finalmente recayó sobre dicho inmueble a través del Decreto 21/1996, de 9 de febrero, dictado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. El Decreto 34/2008, de 11 de marzo, modificó la delimitación del citado Bien de Interés Cultural para incluir las cocheras, la casa del guarda y las caballerizas de dicha finca.

El anterior propietario de esta finca, PROMOCIONES PAGULLA TENERIFE, S.L., presentó a la Unidad de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife una propuesta de rehabilitación de la Casa y de los Jardines “El Robado” que incluía el aprovechamiento residencial complementario, localizado sobre el borde Suroeste de la propiedad.

La Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 21 de abril de 2005 entendió factible el aprovechamiento urbanístico de la parcela toda vez que conllevaba la puesta en valor del inmueble objeto principal de la protección; si bien consideró necesario un mayor estudio y documentación de la propuesta a través de la realización previa de estudios históricos, topográficos y una ordenación volumétrica de los espacios más acorde con el carácter predominante que debe mantener la edificación protegida.

Atendiendo al requerimiento de dicha Comisión Insular PROMOCIONES PAGULLA TENERIFE, S.L., presentó un Anteproyecto del Complejo Recreativo-Residencial "El Robado" y un estudio histórico, redactado por el historiador D. Nicolás González Lemus. El citado Anteproyecto desarrolló en esta zona dos edificios de uso residencial de tres plantas y áticos. La Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el día 26 de julio de 2005 dictaminó favorablemente la propuesta de edificación presentada por PROMOCIONES PAGULLA TENERIFE, S.L. (en adelante DICT-CIPH-26-07-2005), si bien consideró necesaria la simplificación de los recursos formales de la fachada. Asimismo, dicha Comisión entendió necesario que se presentara proyecto de intervención en la Casona de San Fernando (El Robado), inmueble objeto principal de la protección.

El Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz desea que la actual propietaria de la finca, la entidad QUINTERCON, S.L., proceda, a corto plazo, a restaurar este Bien de Interés Cultural, debido su enorme valor patrimonial y al lamentable estado de ruina en el que se encuentra. Para ello, el Pleno Municipal aprobó inicialmente en dos ocasiones la Revisión Parcial del PGO en la U.A. 12, a través de la cual se reordena el aprovechamiento urbanístico otorgado por el vigente PGO en la Finca "El Robado", haciéndolo compatible con la protección de sus valores históricos.

Hasta hace aproximadamente cuatro años la estructura portante de madera de dicho inmueble se encontraba seriamente dañada por la falta de conservación del inmueble y por los actos vandálicos e incendios sufridos debido al abandono del mismo, todo lo cual había provocado el desprendimiento de gran parte de la techumbre y de los balcones. Lamentablemente, toda esta estructura de madera que quedaba en pie fue quemada por el incendio ocurrido el día 4 de agosto de 2008, por lo que habrá de ser reconstruida a la mayor brevedad posible.

Atendiendo a lo señalado en la Ley 19/2003 esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz define en la Unidad de Actuación 12 una operación parcial de rehabilitación urbana con el objetivo de rehabilitar a corto plazo el Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y los Jardines "El Robado", que se encuentran desde hace más de una década en estado ruinoso, y de acondicionar dignamente las calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia, que rodean a la citada propiedad,

propiciando de esta manera una mejora sustancial en la calidad turística de este entorno.

La entidad promotora de la Unidad de Actuación (QUINTERCON, S.L.) deberá acondicionar y recuperar el resto de los jardines, pavimentando sus recorridos peatonales, ajardinando sus áreas verdes y reconstruyendo sus fuentes, todo ello de acuerdo con las directrices que se establezcan en el Plan Director de Restauración del BIC. Se ha previsto completar la retícula de recorridos peatonales de este jardín, manteniendo los árboles existentes en la finca, respetando su actual ubicación en la gran mayoría de los casos y proponiendo el traslado de los mismos dentro de la misma parcela en casos excepcionales.

1.6. OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL

El Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz promueve la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz con el objetivo de definir, de acuerdo con los criterios señalados por la Directriz 20.3 de la Ley 19/2003, una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada sobre la Unidad de Actuación 12, en San Fernando, en respuesta al grave deterioro ambiental que se ha ido registrando en esta zona a lo largo de las últimas décadas.

Esta operación parcial de rehabilitación urbana responde a la necesidad de rehabilitar a corto plazo el Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y los Jardines "El Robado", que se encuentra desde hace más de una década en estado ruinoso, y de acondicionar dignamente las calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia, que rodean a la citada propiedad, propiciando de esta manera una mejora sustancial en la calidad turística de este entorno. Dicha operación será desarrollada íntegramente por los promotores de la citada Unidad de Actuación 12, en los plazos establecidos en el Programa de Actuación de esta Revisión Parcial del PGO.

El desarrollo de esta operación parcial de rehabilitación urbana sobre la Unidad de Actuación 12 obliga a revisar parcialmente este PGO, para adecuar su ordenación estructural y pormenorizada al contenido de la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Casa y los Jardines de San Fernando.

La ordenación estructural prevista por el PGO en este ámbito resulta alterada para ajustar el trazado de uno de los ramales del Sistema General de Comunicaciones Peatonales que atraviesa la Unidad de Actuación 12 en dirección Este-Oeste con objeto de potenciar la comunicación peatonal entre las zonas de Taoro, El Tope y La Paz. Este Sistema General de Comunicaciones Peatonales ocupa la superficie calificada como Espacio Libre Público en la U.A. 12. Al objeto de mantener la continuidad del trazado de este Sistema General de Comunicaciones Peatonales, en la presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se modifica dicho recorrido peatonal para hacerlo discurrir por la calle Suiza, el Jardín de Interés 18, la Calle Suecia y una rampa situada en el borde Este de la Unidad de Actuación.

La ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de esta Revisión Parcial del PGO ha sido modificada en los siguientes aspectos:

- Se catalogan con nivel de protección integral las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado".

- Se catalogan los jardines de la Finca "El Robado" como Jardín de Interés JI-18, diferenciando dentro de los mismos el Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), el Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa "El Robado"), y el Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

- Se califican las Calles Suiza y Suecia como Espacio Libre Peatonal.

- Se reduce en un 76 % la superficie de suelo de la zona calificada como Edificación Abierta y se incrementa en dos plantas la altura aplicable en la misma.

- Se establece para Casa "El Robado" (PA-89) el uso exclusivo turístico.

- Se redelimita la Unidad de Actuación 12, al objeto de excluir de la misma el suelo que cuenta con condiciones de suelo urbano consolidado, integrado por las parcelas pertenecientes a D. Manuel Raimundo Martín Luis y D. Enrique Trujillo González (sobre las que se localizan las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado") y al Hotel Chiripa Garden (afectado por el PGO para ampliación de la Calle Alemania) y por una pequeña porción de los jardines del Edificio "El Parque" (situado en la esquina de las Calles Bélgica y Alemania).

1.7. BASE LEGAL

La base legal para la redacción de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación se encuentra en el contenido de los artículos 45, 46 y 47 del DL 1/2000, en la DT. 2ª.6. del DL 1/2000 y en la DT 3ª de la Ley 19/2003.

El apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

“En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.”

El apartado 1 de la Disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003 establece lo siguiente:

“En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.”

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

“Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones”.

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados y en su Memoria de Ordenación se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público prevalente de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.

En los apartados 3, 4 y 5 del art. 28 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 se señala lo siguiente:

"3. Será preceptiva la elaboración y publicación de Avance en los procedimientos de aprobación y revisión general de los siguientes instrumentos de ordenación:

Directrices de Ordenación.

Planes Insulares de Ordenación.

Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales.

Planes Especiales de los Paisajes Protegidos.

Planes territoriales de Ordenación.

Planes Generales de Ordenación.

Cualquier otro plan jerárquicamente dependiente de los anteriores cuando así lo establezca cualquiera de éstos.

4. En las revisiones parciales de los mismos, sólo será exigible el Avance cuando afecten a sus determinaciones ambientales básicas, tengan por objeto la reclasificación de suelo rústico, o la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, o de las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.

5. La elaboración del Avance será potestativa en los restantes procedimientos."

La presente Revisión Parcial del PGO no desarrollo ningún Avance, ya que la misma no afecta a ninguno de los aspectos reseñados en el apartado 4 del art. 28 del Decreto 55/2006.

El art. 37.2 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 establece lo siguiente:

"1. Culinados los trámites anteriores, se pasará el expediente y la documentación a informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante que, mediante propuesta, recomendarán la confirmación o modificación de las determinaciones del instrumento de ordenación que se vean afectadas por los informes y alegaciones presentados, y señalarán, en todo caso, si el conjunto de las rectificaciones que se proponen supone o no una alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

2. Se entenderá que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico aprobado inicialmente..."

El presente documento ha sido redactado incorporando las determinaciones requeridas por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y por la Comisión de

Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en el periodo de información pública abierto tras la aprobación inicial del expediente.

Teniendo en cuenta la entidad de las modificaciones introducidas en esta Revisión Parcial del PGO, puede considerarse sustancial el cambio en la ordenación. Por ello, el expediente habrá de ser nuevamente elevado a la aprobación inicial del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y posteriormente sometido, junto al Informe de Sostenibilidad Ambiental, al trámite de información pública.

MEMORIA DE INFORMACION

MEMORIA DE INFORMACION.

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido del ISA, que contempla en gran medida lo recogido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento. La determinación de la amplitud y nivel de detalle del ISA se comunicará al Excmo. Ayto. de Puerto de la Cruz mediante un Documento de Referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES, S.L. ha redactado el Informe de Sostenibilidad Ambiental que se adjunta a esta Revisión Parcial del PGO y que habrá de ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental.

2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se encuentran formados por un substrato básico de lavas procedentes de un centro de emisión que podría situarse en la ladera norte del sistema de cumbres centrales de la isla y que fluían hacia la costa, con una dinámica activa en su parte superior para convertirse en deslizamiento suave hacia la costa, según puede observarse en el Mapa Geológico de la Isla de Tenerife, realizado por el Instituto Geológico y Minero de España de 1.968.

Bajo un punto de vista geotécnico, de distintos estudios y sondeos realizados en la zona, parece comprobarse que el terreno está constituido por una primera capa de tierra vegetal de espesor variable, entre 0,40 m. y 1,20 m., utilizada históricamente como soporte de las actividades agrícolas. Una segunda capa de tierra arcillosa mezclada con bolos y con bastante carbonato cálcico y compacta, con profundidades de hasta 3,00 m. En ocasiones esta capa está sustituida por un aglomerado de grava arenosa con matriz arcillo-limosa, de profundidad similar. A continuación se presenta una capa de roca basáltica muy dura y resistente con profundidades variables, pero en cualquier caso siempre superior a los 15 o 20 m.

El nivel freático, es de sobra conocido, que se encuentra en las islas muy por debajo de aquellas capas interesadas en la urbanización y edificación y tampoco se encuentran sulfatos que pudieran afectar a las cimentaciones.

En conclusión, puede decirse que desde este punto de vista el terreno es apto para la urbanización desde las consideraciones expresadas.

El terreno objeto de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se configura como una plataforma de escasa pendiente en dirección Este-Oeste y con una pendiente media del 10% en dirección Norte Sur.

2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos en los que se desarrolla la presente Revisión Parcial están constituidos por antiguas huertas de cultivo (ver ANEXO V – Informes de la evolución histórica de la Finca “El Robado”), por jardines y edificaciones abandonadas, por viviendas en uso y por calles urbanizadas.

Las citadas calles disponen actualmente de acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones existentes como a las que se hayan de construir. Asimismo dichas vías disponen de red evacuación de aguas residuales recientemente ejecutada.

MEMORIA DE ORDENACION

MEMORIA DE ORDENACION.

3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Durante el periodo de redacción de esta Revisión Parcial del PGO se estudiaron varias alternativas de ordenación, entre las cuales cabe destacar las siguientes:

3.1.1. OPCIÓN 1.

La primera de las alternativas que contempló el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para la llevar a cabo la rehabilitación del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y Jardines “El Robado” consistía en mantener la Unidad de Actuación 12 (a desarrollar por alguno de los sistemas privados) y en excluir de la misma a las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado”, que fueron transformadas en dos viviendas.

En dicha alternativa se proponía:

- Reducir la superficie de la parcela prevista en el PGO para uso residencial, creando para tal fin una franja de suelo al borde de las Calles Bélgica y Alemania, calificada como Edificación Abierta, de 3 plantas de altura, en la que se localizaba el aprovechamiento edificatorio autorizado por el DICT-CIPH-26-07-2005.
- Establecer un nivel de protección integral para la Casa “El Robado” y destinarla a Dotación.
- Establecer un idéntico nivel de protección para las antiguas edificaciones de servicio de la Finca y destinarlas a uso residencial.
- Calificar el resto del suelo perteneciente a la Finca como Espacio Libre Público con categoría de Jardín de Interés (JI-18).
- Ampliar las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia.
- Calificar la Calle Suiza y la ampliación de la calle Suecia como Espacio Libre Peatonal a los efectos de reconducir la trayectoria del Sistema General de Comunicaciones Peatonales a través de estos espacios y del JI-18.

Sin embargo, dicha opción fue descartada debido al elevado coste que tendría que sufragar dicho Ayuntamiento para llevar a cabo la restauración de la Casa "El Robado" (calificada como Dotación), que se encuentra desde hace más de una década en estado ruinoso.

3.1.2. OPCIÓN 2.

Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz planteó la conveniencia de atribuir el dominio de la Casa "El Robado" y de una parte de los jardines que la rodean a los promotores de la Unidad de Actuación 12 y estimó que el uso más adecuado para dicha parcela era el turístico.

De acuerdo con esta alternativa, los jardines de la Finca "El Robado" se destinaban en parte a Espacio Libre Público y en parte a Espacio Libre Privado asociado a la Casa "El Robado".

El resto de la ordenación planteada en la Opción 1 se mantenía inalterada.

Dicha opción fue igualmente descartada para atender a las condiciones establecidas en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 17 de abril de 2012 (en adelante DICT-CIPH-17-04-2012).

3.1.3. OPCIÓN 3.

En el citado Dictamen se señaló lo siguiente respecto al Documento de Aprobación Inicial de la presente Revisión Parcial del PGO:

"...toda la intervención prevista en la Casona y Jardines deberá formalizarse a través del correspondiente proyecto de ejecución en una sola fase, (apartado 3 punto 15 del programa de actuación) y condicionando la viabilidad de la intervención en el resto de la parcela al reestudio de la localización del aprovechamiento admisible, compatibilizando la conservación de los elementos de valor patrimonial que pudieran existir en los jardines, con la nueva ordenación, todo ello en aras de contribuir al objetivo principal para la conservación y puesta en uso del Bien de Interés Cultural".

Atendiendo a esta condición el Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz contempló la alternativa de localizar el aprovechamiento urbanístico de la U.A. 12 en otro ámbito territorial del municipio de Puerto de la Cruz. Para ello era necesario extender el ámbito de dicha Unidad de Actuación de forma discontinua sobre otros terrenos que pudieran ser clasificados como urbanos no consolidados por la urbanización.

En dicha alternativa se proponía:

- Catalogar la totalidad del espacio libre privado de la Finca “El Robado” como Jardín de Interés JI-18 y dividir el mismo en una parcela de uso público (JI-18/1) y en otra parcela de uso privado (turístico), JI-18/2, que albergara la Casa “El Robado”
- Mantener la sección actual de las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia al objeto de no reducir el citado Jardín de Interés.
- Localizar el aprovechamiento urbanístico previsto por el PGO sobre otro ámbito que pudiera ser clasificado como suelo urbano no consolidado por la urbanización adscrito al ámbito discontinuo de la Unidad de Actuación 12.
- Establecer un nivel de protección integral para las antiguas edificaciones de servicio y destinarlas a uso residencial.

Esta alternativa permitiría a la administración municipal crear un gran parque y favorecer la contemplación de los dos elementos arquitectónicos catalogados.

Sin embargo, dicha opción fue descartada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz debido a que conllevaba la creación de una Unidad de Actuación discontinua que introduciría nuevos propietarios en la gestión urbanística de la misma, lo cual retrasaría enormemente y dificultaría en gran medida la restauración del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y los Jardines de San Fernando.

3.1.4. OPCIÓN 4.

Atendiendo a lo señalado en el DICT-17-04-2012 y tras varias reuniones de trabajo con los técnicos de la Unidad de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, el Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz elevó a la

citada Comisión Insular una nueva propuesta caracterizada por los siguientes criterios:

- Catalogación de la totalidad del espacio libre privado de la Finca “El Robado” como Jardín de Interés JI-18 y diferenciación dentro del mismo del Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), del Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa “El Robado”), y del Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

- Mantenimiento de la sección que físicamente presentan en la actualidad las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia al objeto de no reducir el citado Jardín de Interés.

3.2. DETERMINACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Tenerife, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2013 dictaminó favorablemente la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz el día 24 de enero de 2013.

Atendiendo a dicho Dictamen (en adelante DICT-CIPH-28-01-2013), el Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz ha decidido que la Opción 4 es la única alternativa de las anteriormente expuestas que permite llevar a cabo, a corto plazo, la rehabilitación del Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y los Jardines “El Robado” y el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 12.

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de La Cruz se justifica en la necesidad acometer a corto plazo una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada en la Unidad de Actuación 12, de Puerto de la Cruz, que comprenda las siguientes actuaciones:

a) Facilitar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y los Jardines “El Robado”, que se encuentran desde hace más de una década en estado ruinoso. La citada Casa ha padecido recientemente un terrible incendio que ha eliminado sus forjados de madera. De dicho inmueble tan solo se conserva el entramado de muros de carga que soportaban los citados forjados, conformando una estructura inestable

frente a la acción del viento, por lo que su reconstrucción ha de ser acometida de forma prioritaria.

b) Adecuar la ordenación urbanística de la citada zona al contenido de la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la "Casona y Jardines de San Fernando" situados en Calle Suiza (Anexo 1). Atendiendo a lo señalado en el DICT-CIPH-28-01-2013, se ha previsto catalogar la totalidad del espacio libre privado de la Finca "El Robado" como Jardín de Interés JI-18, diferenciando dentro del mismo el Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), el Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa "El Robado"), y el Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

c) Mantener la sección actual de las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia al objeto de no reducir el citado Jardín de Interés y renovar totalmente dichos tramos viarios.

d) Redelimitar la Unidad de Actuación 12 con objeto de excluir de la misma a las parcelas pertenecientes a los Sres. Martín y Trujillo (sobre las que se localizan las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado"), al Hotel Chiripa Garden (afectado por el PGO para ampliación de la Calle Alemania) y a una pequeña porción de los jardines del Edificio "El Parque" (situado en la esquina de las Calles Bélgica y Alemania), facilitando de esta manera la gestión urbanística de este ámbito y evitando la creación de una Junta de Compensación que resulta innecesaria, ya que los citados propietarios no presentan interés alguno en la promoción de esta Unidad de Actuación, al ser para ellos las cargas urbanísticas superiores a los beneficios.

3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS.

a) A continuación se reproduce una tabla resumen de los parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito de esta Revisión Parcial del PGO:

CATEGORÍA DE SUELO URBANO		ZONA		CATALOG. SITUACIÓN GRADO	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABIL. (m2c)	HAB	
SUNCU	SUPERFICIES PRIVATIVAS	Zona 4		6° b	8.532,71	19674,19	5.119,63	170
				7° b	185,15		74,06	2
		Zona 2		PA-89 (C-1)	763,29		1.287,04	5
		Espacio Libre Privado			2.243,45			
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	Viario			5.496,17			
		Espacios Libres y Zonas Verdes	Zonas Verdes		2.453,42			
SUCU	SUPERFICIES PRIVATIVAS	Zona 4		7° b	9,22	1941,22		
		Espacio Libre Privado			17,88			
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	Viario			1910,42			
		Espacios Libres y Zonas Verdes	Zonas Verdes		3,70			
Total					21.615,41	6.480,73	177	

b) Los parámetros urbanísticos modificados en el ámbito de esta Revisión Parcial del PGO se resumen en la siguiente tabla:

CATEGORIA DE SUELO URBANO		PARC.	SECT	ZONA	CATALOG. GRADO	SUPERFICIE (m2s)		EDIFICABIL. (m2c)	HAB.	
SUNCU	SUPERF. PRIVATIVAS	8.65/3	B	EL Pr	JI-18 Área 3	1.519,18	6.209,87	18.443,24	6.155,38	195
			C			836,06				
			E			1.872,44				
		A	1º a	656,92						
		D		1.325,27						
	8.65/2	2	PA-89 (C-1)	780,61	4.392,90					
		EL Pr	JI-18 Área 2	3.612,29						
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	8.65/1	Viario		2.058,75	4.761,59				
			EL Zona Verde	JI-18 Área 1						
		EL Red Peatonal	Calle Suiza	444,87	1.020,13					
Calle Suecia			479,99							
	Rampa Transvers. Calle Suecia	95,27								
SUCU	SUPERF. PRIVATIVAS		2	PA-125 (C-1)	273,85	933,51	3.172,17	324,59	6	
			EL Pr		659,66					
		4	7º b		25,03					
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	Viario		1.904,49						
		EL Red Peatonal		309,14						
TOTAL						21.615,41	6479,97	223		

3.6. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.

Los cambios introducidos a través de la presente Revisión Parcial no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el PGO.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

En la mayor parte del ámbito de la presente Revisión Parcial del PGO se mantiene la clasificación de suelo (SUNCU), la ordenación viaria (salvo ciertos reajustes) y la catalogación de elementos de interés arquitectónico (ampliando los ya catalogados) establecidas por el vigente PGO.

Las modificaciones más significativas introducidas por esta Revisión Parcial en la U.A. 12 consisten en lo siguiente:

- Se sustituye el uso global residencial de la Unidad de Actuación 12 por el uso mixto (residencial-turístico), al objeto de adaptar las determinaciones del PGO al contenido del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

- Se catalogan con nivel de protección integral las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado" y se establece para estas edificaciones el uso residencial (principal) y el uso terciario (compatible).

- Se catalogan los jardines de la Finca "El Robado" como Jardín de Interés JI-18 y se diferencian dentro del mismo el Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), el Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa "El Robado"), y el Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

- Se califican las Calles Suiza y Suecia como Espacio Libre Peatonal.

- Se reduce en un 76 % la superficie de suelo de la zona calificada como Edificación Abierta y se incrementa en dos plantas la altura aplicable en la misma.

- Se establece para Casa "El Robado" (PA-89) el uso exclusivo turístico.

- Se redelimita la Unidad de Actuación 12, al objeto de excluir de la misma el suelo que cuenta con condiciones de suelo urbano consolidado, integrado por las parcelas pertenecientes a D. Manuel Raimundo Martín Luis y D. Enrique Trujillo González (sobre las que se localizan las antiguas cocheras, casa del guarda y

caballerizas de la Finca “El Robado”) y al Hotel Chiripa Garden (afectado por el PGO para ampliación de la Calle Alemania) y por una pequeña porción de los jardines del Edificio “El Parque” (situado en la esquina de las Calles Bélgica y Alemania).

Por tanto, las variaciones introducidas en esta Revisión Parcial, debido a su escasa entidad, no modifican el modelo territorial adoptado por el PGO.

3.7. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.

El interés público de esta Revisión Parcial del PGO radica en permitir la ejecución de una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada que permitirá la rehabilitación, a corto plazo, de un Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento y el acondicionamiento de los viales que lo rodean.

La ordenación establecida por el vigente PGO para la Unidad de Actuación 12 no resulta adecuada a la Declaración de Bien de Interés Cultural recaída sobre la Casa y los Jardines de San Fernando, por cuando contempla, por un lado, la demolición de las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la citada finca y, por otro lado, la ejecución de edificaciones de uso residencial de dos plantas de altura sobre gran parte de sus jardines. Por tanto, al resultar inviable el desarrollo de la Unidad de Actuación 12, tal como ha sido prevista por el vigente PGO, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz ha decidido modificar la ordenación pormenorizada del PGO en dicho ámbito para garantizar la conservación de este Bien de Interés Cultural.

El abandono que ha padecido durante las últimas décadas la Finca “El Robado”, el incendio sufrido recientemente en la Casa y los graves desperfectos que han surgido en los viarios y espacios peatonales públicos que rodean a dicha Finca, han provocado en la zona un importante deterioro ambiental que conlleva graves perjuicios en la calidad de vida de los residentes en este entorno y de los turistas que ocupan las instalaciones hoteleras cercanas.

La operación de rehabilitación urbana de iniciativa privada propuesta en esta Revisión Parcial del PGO conlleva en sí misma el interés público que justifica la tramitación y aprobación de dicho expediente. El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz fue consciente de este hecho y consecuentemente, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2009, adoptó por unanimidad de los miembros que lo componían el siguiente acuerdo relativo al interés público del expediente que nos ocupa:

“PRIMERO.- Admitir a trámite la propuesta de Revisión Parcial del Plan general de Ordenación de Puerto de la Cruz en la Unidad de Actuación número 12 presentada por la entidad Quintercón, S.L., así como la Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y la referida entidad para la formulación y tramitación de la Revisión Parcial del Plan general de Ordenación de Puerto de la Cruz en la Unidad de Actuación número 12.

SEGUNDO.- Considerar acreditado el interés público, así como la conveniencia y oportunidad de la referida Revisión Parcial y del Convenio a suscribir.

TERCERO.- Impulsar de oficio la propuesta, con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante.”

El avanzado estado de deterioro en el que desde hace más de una década se encuentran tanto la Casa y los Jardines de la Finca “El Robado”, como los viales que rodean este conjunto arquitectónico, no permite esperar a la Revisión-Adaptación Plena del PGO al DL 1/2000, a la Ley 19/2003 y al PIOT y provoca el interés municipal en la tramitación y aprobación del presente expediente.

Por ello, se hace preciso revisar parcialmente el planeamiento municipal para introducir en el mismo una operación parcial de rehabilitación urbana que permita compatibilizar la rehabilitación de la Casa y Jardines “El Robado”, en los plazos máximos fijados en el apartado 3.16 de esta Modificación del PGO, con la materialización del aprovechamiento urbanístico en los dos sectores residenciales de la parcela 8.65/3.

3.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.

Tal como ha quedado acreditado anteriormente resulta conveniente y oportuno para el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz asegurar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y Jardines “El Robado” por parte del promotor de la U.A.-12, adquirir por cesión gratuita gran parte de los citados Jardines (Área 1 del JI-18) y recibir los viales y espacios peatonales que rodean este conjunto arquitectónico debidamente acondicionados.

La conveniencia y oportunidad de la operación de rehabilitación urbana definida en esta Revisión Parcial es debida tanto al estado ruinoso que desde hace más de una década presenta dicho inmueble (que obliga a su rehabilitación a corto plazo), como a los graves desperfectos e insuficiencias surgidas en la infraestructura viaria circundante.

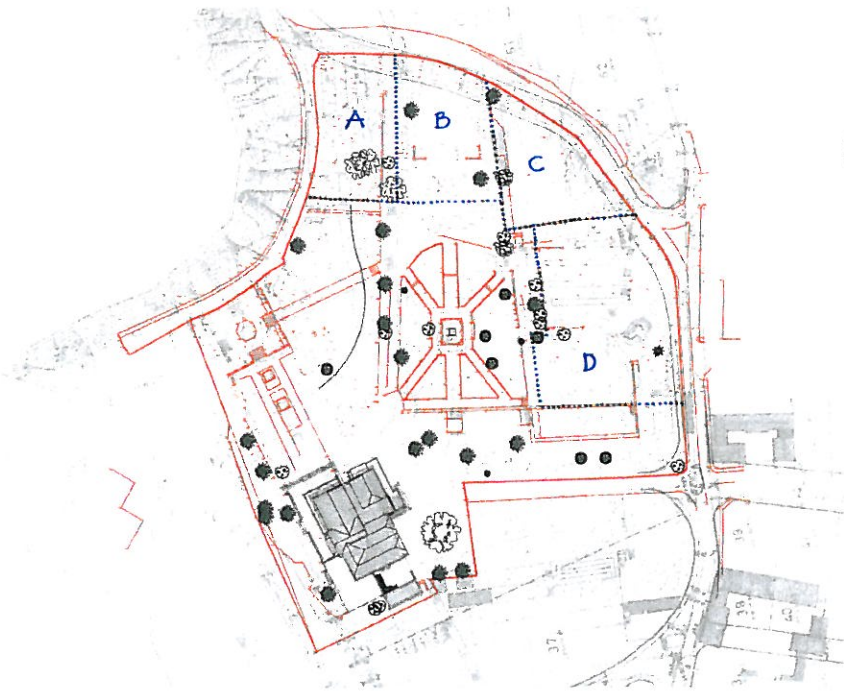
El Ayuntamiento de Puerto de la Cruz ha comunicado al actual propietario de la Casa y Jardines “El Robado” la necesidad de llevar a cabo la rehabilitación, a corto plazo, del citado conjunto arquitectónico, para lo cual ha convenido con el mismo introducir en el PGO la ordenación urbanística derivada del DICT-22-10-2012 y del DICT-CIPH-28-01-2013.

El incendio sufrido en la Casa El Robado el día 4 de agosto de 2008 ha dejado al citado inmueble en un estado de precariedad máximo. El entramado de muros de carga que soportaban los forjados de madera se encuentra en situación inestable frente a la acción del viento, por lo que la reconstrucción de este inmueble resulta necesaria a la mayor brevedad posible.

Por otro lado, el lamentable estado en el que se encuentran las vías que rodean a la Finca “El Robado” ha provocado múltiples quejas vecinales y supone un grave deterioro en la calidad de este espacio turístico, por lo que su acondicionamiento supone para el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz una necesidad apremiante que obliga al Consistorio a viabilizar el desarrollo de la Unidad de Actuación 12.

En el DICT-CIPH-22-10-2012 se concluyó lo siguiente:

“ La nueva propuesta planteada conservando la cancha de tenis se dictamina viable su recuperación y reutilización debiendo incorporarse al parque público que resulte, condicionada la propuesta de nueva edificación en la parcela a otorgar el aprovechamiento urbanístico en los sectores A y D, según plano anexo, promoviendo la recuperación del resto de los jardines, implantando la edificación de nueva planta en los sectores más degradados de los jardines, en los que no quedan testimonios materiales de su configuración inicial (sector A con menor altura) o bien fueron transformados con posterioridad con plantaciones agrícolas (sector D) y que facilita la recuperación de la edificación principal y de la mayor parte del antiguo espacio ajardinado, por lo que la nueva propuesta arquitectónica que se pretenda habrá de tender hacia una arquitectura singular integrada y en armonía con el BIC en el que se inserta, dando respuesta tanto al exterior como hacia el interior (los jardines y la casona), lo que requiere nueva consulta previa o Anteproyecto arquitectónico en estos términos, acompañado de informe de viabilidad técnico municipal, antes de proceder a tramitar la Revisión Parcial del PGO que corresponda y proceda.



En el DICT-CIPH-28-01-2013 se concluyó lo siguiente:

“En consecuencia con lo anterior la Comisión Insular dictamina favorable la consulta reflejada en los planos 0.11 y 0.12 versión A remitidos el 25 de enero de 2013 por el arquitecto redactor sobre nueva propuesta de intervención en el Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Casona y Jardines de San Fernando, haciendo suyos los términos e indicaciones del informe técnico transcrito, debiendo proceder de manera consensuada con la Unidad de Patrimonio Histórico, previo a la presentación oficial del nuevo documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz en la Unidad de Actuación UA12 San Fernando que legitime la nueva consulta, todo ello en aras de contribuir al objetivo principal para facilitar la puesta en valor del BIC con la urgente recuperación de la Casona y del antiguo espacio ajardinado.”

3.9. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN PARCIAL DE REHABILITACIÓN URBANA PREVISTA EN LA U.A. 12.

La Directriz 20 de Ordenación del Turismo de Canarias, perteneciente a la Ley 19/2003 establece lo siguiente:

“La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.

La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Las zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas disminuyan la calidad turística de la zona, que requerirán del establecimiento de determinaciones de zonificación y, en su caso, fomento del traslado de determinadas actividades, conforme a los criterios enunciados.

Las zonas insuficientemente dotadas que, en relación con su capacidad alojativa, presenten deficiencias en materia de infraestructura viaria, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente, y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales”.

La baja calidad ambiental que actualmente presenta la zona turística de San Fernando, en Puerto de la Cruz, está provocando una disminución preocupante de los niveles de ocupación de las instalaciones alojativas de dicha zona o la desaparición de alguna de ellas.

Esta zona mixta carece de Espacios Libres Públicos y cuenta con viales de escasa dimensión en alguno de los cuales (Calles Bélgica, Alemania, Suiza y Suecia) no existen ni siquiera aceras. Por ello, el tránsito peatonal de turistas y residentes resulta inseguro y dificultoso y el tráfico rodado a través de alguna de estas vías (Calle Suecia) casi imposible debido al grave deterioro de sus calzadas.

Estas deficiencias requieren de una operación parcial de rehabilitación urbana, que ha de ser afrontada, a corto plazo, por el propietario de la Unidad de Actuación 12 en los plazos máximos que figuran en el Programa de Actuación incorporado a este expediente. Dicha operación consistirá en lo siguiente:

a) Recuperación y rehabilitación del tercio Este de la Finca “El Robado” (parcela 8.65/2), formada por el Área 2 del Jardín de Interés JI-18 y por la Casa “El Robado”, para destinarla a uso turístico en las categorías de establecimiento convencional especialista en salud o descanso, de establecimiento en edificio histórico-artístico, o de establecimiento recreativo.

b) Recuperación y rehabilitación del tercio central de dicha Finca (parcela 8.65/1), que comprende el Área 1 del Jardín de Interés JI-18, para destinarlo a Espacio Libre Público.

c) Recuperación y rehabilitación del tercio Oeste de esta Finca (parcela 8.65/3) formada por el Área 3 del Jardín de Interés JI-18 y por los Sectores A y D que constituyen "Áreas de movimiento para intervención de obra nueva", la cual se podrá destinar a materializar el aprovechamiento urbanístico admitido por el PGO vigente para la Unidad de Actuación.

d) Reforma integral de las Calles Suecia, Suiza, Bélgica y Alemania y creación en estas últimas de una acera en sus lados Este y Norte.

3.10. ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.

A) Directrices de Ordenación General (DOG):

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones"

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
- b) Energía y residuos.
- c) Ordenación Territorial.
- d) Infraestructuras y transportes.
- e) Patrimonio cultural y paisaje.

a) Recursos naturales

- DOG 31.4 (NAD): *"Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas y entre ellas:*

Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.

Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de los sistemas naturales.

Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises”.

En ficha de la U.A.12 se establece, por un lado, que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 12 deberá prever redes separativas para aguas fecales y pluviales, al objeto de captar estas últimas para reutilización posterior y de evitar desbordamientos en la red de aguas fecales en caso de fuertes lluvias y, por otro lado, que los edificios que se construyan en la Unidad de Actuación deberán prever redes de aguas grises.

b) Energía y residuos.

- DOG 42.3 (ND): *“El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.”*

En la ficha de la U.A. 12 se establece que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 12 deberá prever la instalación de contenedores de residuos en el viario de dicho ámbito en proporción adecuada a la población prevista.

c) Ordenación territorial.

- DOG 66.4 (ND): *“El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos”.*

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz ha previsto reajustar el Sistema General de Comunicaciones Peatonales que atravesaba la U.A. 12, utilizando el siguiente itinerario (ver planos de Ordenación 7-A y 7-B):

- Calle Suiza.
- Parte del Área 1 del JI-18.
- Calle Suecia.
- Rampa de conexión con U.A. 103.

- DOG 70.1 (ND): *"El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano."*

Esta Revisión Parcial ha previsto para la U.A.-12 que el uso principal sea el residencial en tipología de Edificación Abierta (parcela 8.65/3). No obstante lo anterior, la Casa "El Robado" (PA-89), se destinará a uso turístico, lo cual contribuirá notablemente al incremento de la complejidad social y a la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.

- DOG 70.2 (ND): *"Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección"*

La U.A. 12 se localiza dentro del Área 8 con destino mixto, incluida en la Zona Turística Puerto de la Cruz-Valle de La Orotava, perteneciente al PTOTT. De acuerdo con lo señalado por el art. 4.3.2.4.b) en las áreas con destino mixto se admitirán las categorías residenciales primera y segunda, siendo la tercera no compatible. Las categorías residenciales admitidas en esta Área (primera y segunda) obligan a la construcción de viviendas de gran superficie. Por esta razón, no se ha calificado en este ámbito ninguna parcela con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- DOG 77.1 (ND): *"Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad."*

Esta Revisión Parcial plantea concentrar casi la totalidad del aprovechamiento lucrativo de la U.A.12, que presenta una superficie total de 18.443,24m² en los dos sectores A y D, pertenecientes a la parcela 8.65/3, como "Área de movimiento para intervención de obra nueva" con uso residencial, y con un máximo de 4 plantas de altura. El resto del aprovechamiento lucrativo se localiza sobre La Casa "El Robado".

De esta manera se consigue concentrar el aprovechamiento lucrativo en estos dos pequeños sectores, liberando el resto de la Unidad de Actuación para espacios libres municipales (Área 1 del JI-18), para espacios libres privados (Áreas 2 y 3 del JI-18) y para espacios libres peatonales.

d) Infraestructuras y transportes.

- DOG 102.8 (ND): *"Será requisito para la aprobación del planeamiento de desarrollo que resuelva satisfactoriamente la integración de los nuevos espacios urbanos en los sistemas de transporte público".*

Las calzadas de las calles Bélgica (dotada de doble sentido circulatorio) y Alemania (de sentido único) han sido proyectadas en esta Revisión Parcial con anchura suficiente para permitir la adecuada circulación de transporte público. No ha sido prevista ninguna parada de guaguas en estos tramos viarios debido a la proximidad de la Clínica Bellevue, en la que necesariamente debería localizarse una parada de transporte público.

- DOG 104.2 (ND): *"El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso."*

El proyecto de urbanización de la U.A.-12 deberá prever canalizaciones destinadas a telecomunicaciones bajo el viario público y la red peatonal en proporción suficiente para la población prevista en la Unidad de Actuación.

e) Patrimonio cultural y paisaje.

- DOG 112.3.d) (ND): *"Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior."*

En esta Revisión Parcial se ha ordenado la U.A.-12 de tal manera que todos sus bordes están constituidos por viario público (Calles Bélgica y Alemania), red peatonal (Calles Suiza y Suecia) o espacio libre privado (Área 2 del JI-18).

- DOG 116.2.a) (ND): *"Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas."*

El Sistema General de Comunicaciones Peatonales redefinido por esta Revisión Parcial para la U.A.-12, que discurre por la Calle Suiza, Área 1 del JI-18 (parcela 8.65/1), Calle Suecia y una rampa situada en el borde Este de la Unidad de Actuación, permitirá conectar peatonalmente la Calle Suiza con la U.A.-103. Debido al talud casi vertical que presenta el terreno situado al naciente de la citada Unidad deberá ejecutarse sobre el suelo calificado como Espacio Libre Público en la U.A. 103 una pasarela y un ascensor que permitan salvar el gran desnivel existente entre ambas Unidades de Actuación. El proyecto que desarrolle dichas infraestructuras deberá minimizar el posible efecto o impacto negativo que se pudiera generar en la contemplación y entorno del BIC.

- DOG 116.2.f) (ND): *"Criterios sobre calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno"*.

- DOG 116.2.g) (ND): *"Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual"*.

- DOG 116.2.h) (ND): *"Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas"*.

El proyecto de la edificación residencial prevista en la parcela 8.65/3 (sectores A y D) deberá ser analizado y, en su caso, autorizado por el Cabildo Insular de Tenerife, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, que velará por la adecuada inserción de los volúmenes proyectados en dicha parcela y que requerirá la implantación en la misma de arquitectura contemporánea de calidad.

B) Directrices de Ordenación del Turismo:

Las Directrices de Ordenación del Turismo (en adelante DOT) se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOT 4:

a) Modelo turístico.

b) Renovación edificatoria y rehabilitación urbana.

c) Condiciones del crecimiento.

a) Modelo turístico.

- DOT 12.5 (ND): *"En la ordenación de áreas mixtas, en las que coexistan el uso alojativo turístico con el residencial permanente o temporal, el planeamiento desarrollará los siguientes criterios de ordenación:*

a) Procurará articular la coexistencia de usos dentro de un mismo ámbito o sector mediante la zonificación separada de los mismos y, con ella, la especialización integral o de las diferentes partes que integran el espacio ordenado...

...c) Para las nuevas implantaciones con destino residencial, se establecerán condiciones mínimas de calidad edificatoria y de densidad no inferiores a las establecidas para el uso turístico."

En esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se destina a uso turístico la parcela 8.65/2 y a uso residencial la parcela 8.65/3. Se zonifica separadamente ambas parcelas y se procura la especialización de las diferentes partes que integran el espacio ordenado.

Para la nueva implantación residencial, a construir en la parcela 8,65/3 (sectores A y D), este expediente se remite a las condiciones de densidad establecidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife para las áreas mixtas.

- DOT 14.8 (ND): *"El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas".*

En la parcela 8.65/2 esta Revisión Parcial ha previsto la posible instalación de un equipamiento turístico complementario destinado a la restauración. Esta previsión contribuye a la diversificación y cualificación de la oferta turística del área de San Fernando.

b) Renovación edificatoria y rehabilitación urbana.

- DOT 18.2 (NAD): *"La renovación edificatoria tiene por objeto el incremento de la calidad y, en su caso, la diversificación de la oferta turística, tanto alojativa como complementaria. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o mediante su demolición y nueva construcción. Se primará la rehabilitación sobre la sustitución en diferente emplazamiento, dado su menor consumo de recursos".*

El objeto principal de la operación parcial de rehabilitación urbana que se promueve a través de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz es la rehabilitación de:

- Los jardines situados en el Área 1 del JI-18, de titularidad pública (parcela 8.65/1).
- Los jardines situados en el Área 2 del JI-18, de titularidad privada, y la Casa “El Robado”, ubicada en la parcela 8.65/2.
- Los jardines situados en el Área 3 del JI-18, de titularidad privada.
- Las calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia.

- DOT 18.4 (NAD): *“Dentro de las zonas turísticas, el planeamiento general podrá, y cuando así lo requieran las determinaciones del planeamiento insular, deberá delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes, y concretar las condiciones para el uso efectivo de tales edificaciones, incluso previa declaración, en su caso, de la situación de ruina legal.”*

Esta Revisión Parcial del PGO define sobre la Unidad de Actuación 12 una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada con objeto de garantizar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y los Jardines “El Robado” y el acondicionamiento de los viales que rodean este conjunto arquitectónico, en los plazos y con las condiciones determinadas en su Programa de Actuación.

- DOT 20. (NAD): *“La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.*

La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Las zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas disminuyan la calidad turística de la zona, que requerirán del establecimiento de determinaciones de zonificación y, en su caso, fomento del traslado de determinadas actividades, conforme a los criterios enunciados.

Las zonas insuficientemente dotadas que, en relación con su capacidad alojativa, presenten deficiencias en materia de infraestructura viaria, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente, y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales”.

A través del presente expediente se propone una operación parcial de rehabilitación urbana que conlleva a corto plazo en la Unidad de Actuación 12, por un lado, la ejecución de infraestructuras viarias, de espacios públicos peatonales y espacios libres públicos y, por otro lado, la rehabilitación del Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento formado por la Casa y Jardines "San Fernando". Todas estas actuaciones contribuyen notablemente a la mejora de la calidad del espacio turístico de la zona de San Fernando y proporcionan una indudable cualificación del destino turístico de esta zona mixta.

A través del presente apartado, a juicio del que suscribe, se justifica la adaptación de la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz en la U.A.-12 a la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación general y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

3.11. ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTOTT) ordena las Zonas Turísticas de la isla de Tenerife, entre las cuales se encuentra Puerto de la Cruz. Dicho documento divide cada Zona Turística en una serie de ámbitos denominados Áreas Turísticas, las califica, según sus condiciones específicas, como Áreas Colmatadas, Áreas en Desarrollo, Áreas de Reserva y Áreas de Expansión Urbana y establece para cada una de ellas tanto el destino (Turístico, Residencial o Mixto) como los usos admitidos y prohibidos y las condiciones de aprovechamiento. El PTOTT establece para cada Zona Turística estrategias de promoción concretas, así como propuestas de actuación sobre espacios públicos.

La Unidad de Actuación 12 se encuentra incluida en el Área Turística 8 (Taoro - El Tope), que ha sido calificada como Área Colmatada con destino Mixto. El PTOTT establece para dicha Área Turística el siguiente régimen:

Admisibilidad de usos privados:

Uso		Categoría
Principal	Turístico	Establecimientos turísticos convencionales
Secundario	Residencial	Primera y Segunda
Compatible	Turístico	Establecimientos turísticos recreativos
	Recreativo	Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1
		Esparcimiento en espacios edificados nivel 1, 2 y 3
	Terciario	Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6
		Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4
		Oficinas nivel 1 y 2
Prohibido	Residencial	Tercera
	Industrial	Almacenes y comercio mayorista
		Talleres de reparación de vehículos

Otras condiciones relativas a los usos:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

Condiciones de aprovechamiento:

No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

Determinaciones aplicables a la Zona Turística de Puerto de la Cruz – Valle de La Orotava.

Estrategias de promoción.

El PTOTT propone entre otras estrategias las siguientes:

“Fomentar la cualificación de la oferta alojativa mediante nuevas instalaciones complementarias que incorporen servicios de salud en áreas como La Paz, Taoro, Botánico, etc.

Impulsar la rehabilitación y la mejora de las edificaciones como elementos definidores del paisaje urbano.”

Uno de los objetivos principales de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz es facilitar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y Jardines “El Robado”, que ha sido declarada Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento. En el presente documento se establece el uso turístico en la categoría de establecimiento convencional especialista en salud como uno de los usos principales del citado inmueble.

Áreas libres y dotaciones.

El PTOTT señala que las políticas de actuación en relación con los espacios libres deberán fundamentarse, entre otras, en las siguientes propuestas:

“La recuperación y ejecución mediante pequeñas intervenciones en enclaves obsoletos en La Paz, Taoro, área de San Fernando, Polígonos, etc., que permitan incorporarlos y ponerlos otra vez en uso, con una imagen más cuidada y una mayor calidad ambiental.

La recuperación, mediante intervenciones urbanísticas localizadas, de los itinerarios peatonales y espacios libres actuales, reinterpretándolos y creando una red de recorridos y de zonas de estancia reconocibles y adecuadamente tratadas, que generen flujos peatonales a través de toda el área, proyectando una imagen de mayor calidad ambiental en el entorno urbano, de forma que ayude a diluir la imagen actual de ocupación masiva debido a la densa edificación existente en algunas áreas en el Puerto de la Cruz.”

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz pretende, por un lado, poner en uso el área urbana constituida por la Finca “El Robado”, procurando para la zona, por un lado, una mejora importante de su calidad ambiental, por otro lado, incrementar la disponibilidad de espacios libres de alta calidad paisajística en el área de San Fernando (Jardín de Interés JI-18) y, por último, favorecer el recorrido peatonal a través de la Unidad de Actuación 12, reajustando los Sistemas Locales de Espacios Libres Peatonales para permitir la comunicación de Este a Oeste y de Norte a Sur.

Admisibilidad de los usos turísticos.

El PTOTT establece que tendrán el carácter de objetivo del modelo turístico en el Área de Puerto de la Cruz los establecimientos especialistas en salud, descanso, familia, cultura, negocios enclavados en las categorías de establecimientos turísticos convencionales y de complejos turísticos.

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz establece para la Casa “El Robado” el uso principal turístico en las categorías de establecimiento convencional especialista en salud o descanso y de establecimiento recreativo.

Capacidad turística.

El art. 5.1.1.4. del PTOTT establece lo siguiente:

"A efectos de determinar las condiciones de compatibilidad de los usos turísticos y residenciales alojativos en términos de capacidad conforme los porcentajes establecidos en cada Área, se establecen las siguientes reglas:

- a) *El ámbito de estudio será la totalidad de la correspondiente Área, o en su caso, del ámbito o sector que en ella el planeamiento determine". Cuando un determinado ámbito de planeamiento se extienda en dos o más Áreas se justificará el cumplimiento de estas determinaciones de forma individualizada en cada una de ellas.*
- b) *La capacidad teórica de una determinada Área, ámbito o sector será la suma de las capacidades teóricas de todas y cada una de las parcelas o unidades urbanísticas equivalentes, con capacidad alojativa que dicho espacio comprenda. Se entenderá por capacidad teórica de una parcela o unidad urbanística equivalente, la resultante de la aplicación a su superficie neta de los estándares de densidad y condiciones de edificabilidad conformes con la calificación urbanística que el planeamiento adaptado le otorgue con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarle, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos".*

En la ficha del Área Turística 8 (Taoro – El Tope) se señala lo siguiente:

"La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total".

La Casa "El Robado", declarada Bien de Interés Cultural por el Gobierno de Canarias, cuenta con una superficie construida que permite la instalación en su interior de 22 plazas turísticas alojativas. En los sectores A y D de uso residencial, pertenecientes a la parcela 8.65/3, se han previsto 65 viviendas y 195 habitantes y en las dos viviendas que actualmente ocupan las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado" se ha previsto una población de 6 habitantes.

En el Plano O-01 de esta Revisión Parcial se ha representado la ordenación pormenorizada establecida por el vigente PGO en el Área Turística 8 (Taoro – El Tope) a 8 (Taoro – El Tope). En el citado plano se ha aplicado a las superficies de suelo de las distintas zonas las densidades establecidas para las mismas por dicho PGO. En la Zona 4 se han utilizado las densidades fijadas en el artículo 9.4.11 de sus Normas Urbanísticas; en la Zona 3 se ha utilizado una densidad de 20 m²s / persona (derivada de la aplicación de una edificabilidad de 2,00 m²c/m²s, de una superficie construida de 120 m²c/viv. y de una ocupación de 3 hab/viv.) y en la Zona 2 una densidad de 3 a 6 habitantes en viviendas y de 10 ocupantes en edificación turística alojativa. En dicho plano se ha calculado la capacidad turística aplicando las densidades citadas a las parcelas sobre las que se ubican instalaciones turísticas alojativas existentes.

Se reproduce a continuación el cuadro contenido en el citado Plano.

CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE) DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ								
Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
1	3.067,59	8ª	4	100,00	31			
2	285,54		2	-	3			
3	3.138,34	8ª	4	100,00	31			
4	9.215,56	8ª	4	100,00	92			
5	183,52		2		3			
6	1.094,64	8º	4	100,00	11			
7	37,21		2		3			
8	37,21		2		3			
9	11.850,52		6	-				
10	1.704,91	3º	4	25,00	68			
11	1.055,00	3º	4	25,00	42			
12	2.282,40	3º	4	25,00	91			
13	2.282,29	3º	4	25,00	91			
14	1.634,98	3º	4	25,00	65			
15	1.196,17	2º	4	20,00	60			
16	6.213,30	2º	4	20,00	311			
17	13.044,68	3º	4	25,00		522	563	Puerto Palace
18	3.634,55		2	-				
19	7.314,51		6	-				
20	2.471,35	6º	4	50,00	49			
21	5.315,42	7º	4	80,00	66			

**CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE)
DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ**

Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
22	234,59		6	-				
23	8.633,15	3°	4	25,00		345	158	Tigaiga
24	619,00		3	20,00	31			
25	253,18		6	-				
26	114,26		3	20,00	6			
27	128,04		3	20,00	6			
28	1.055,24		3	20,00	53			
29	739,82		3	20,00	37			
30	3.944,14	7°	4	80,00	49			
31	293,78		2		3			
32	2.205,99	3°	4	25,00	88			
33	8.536,70	6°	4	50,00		171	103	Apart. Florasol
34	2.733,64		6	-				
35	1.104,46		6	-				
36	6.681,75	8°	4	100,00	67			
37	14.373,85	3°	4	25,00		575	384	Parque San Antonio
38	311,16		2	-	3			
39	1.089,59	6°	4	50,00	22			
40	371,19	8°	4	100,00	4			
41	234,00	8°	4	100,00	2			
42	1.615,43	8°	4	100,00	16			
43	235,84	8°	4	100,00	2			
44	941,99	8°	4	100,00	9			
45	352,95	8°	4	100,00	4			
46	163,57	8°	4	100,00	2			
47	665,40	8°	4	100,00	7			
48	1.198,12	6°	4	50,00	24			
49	3.476,80	6°	4	50,00	70			
50	2.426,45	8°	4	100,00	24			
51	6.276,49	8°	4	100,00	63			
52	1.988,70	8°	4	100,00	20			
53	805,13	6°	4	50,00	16			
54	8.307,79	6°	4	50,00		166	271	Miramar
55	1.929,23	6°	4	50,00	39			
56	12.667,12	6°	4	50,00		253	334	Atalaya
57	690,77	8°	4	100,00	7			
58	6.513,37	8°	4	100,00	65			
59	5.688,42	8°	4	100,00	57			
60	1.475,72	6°	4	50,00	30			
61	2.587,83		6	-				
62	7.574,94	3°	4	25,00	303			
63	4.248,51	6°	4	50,00	85			

**CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE)
DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ**

Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
64	887,03	6°	4	50,00	18			
65	3.126,94	6°	4	50,00	63			
66	1.350,04	6°	4	50,00		27	80	Casa del Sol
67	705,34	7°	4	80,00	9			
68	841,82	7°	4	80,00		11	31	Don Candido
69	16.973,67	7°	4	80,00	212			
70	4.871,11	6°	4	50,00	97			
71	3.773,41	7°	4	80,00	47			
72	10.097,17	3°	4	25,00		404	520	Parque Eden
73	401,99		2					
74	350,82		2					
75	384,97		2					
76	763,17		2		6			
77	8.045,91	6°	4	50,00	161			
78	21.536,50	3°	4	25,00		861	657	La Chiripa
79	336,89		2			10		
80	3.260,22	6°	4	50,00	65			
81	4.269,51	8°	4	100,00	43			
82	4.467,19	3°	4	25,00	179			
83	845,40	4°	4	35,00	24			
84	467,07	8°	4	100,00	5			
85	130,51		2		3			
86	1.210,68	8°	4	100,00	12			
87	826,55	8°	4	100,00	8			
88	267,20	8°	4	100,00	3			
89	6.029,15	2°	4	20,00	301			
90	476,77		2		6			
91	264,09	8°	4	100,00	3			
92	576,01		6	-				
93	1.747,87		6	-				
94	1.064,73	8°	4	100,00	11			
95	7.302,03	2°	4	20,00	365			
96	3.570,94	4°	4	35,00	102			
97	2.742,67	4°	4	35,00	78			
98	1.316,85	8°	4	100,00	13			
99	4.967,73	8°	4	100,00	50			
100	6.756,55	2°	4	20,00		338	426	El Tope
101	1.942,65			-				
102	12.835,18	2°	4	20,00		642	930	Apart. Casa Blanca
103	6.648,25	2°	4	20,00	332			
104	2.812,89	2°	4	20,00		141	270	Pez Azul

**CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE)
DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ**

Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
105	7.087,43	2°	4	20,00	354			
106	14.058,15	2°	4	20,00	703			
107	1.985,33	8°	4	100,00	20			
108	1.985,33	2°	4	20,00	99			
109	4.460,00	2°	4	20,00	723			
110	8.318,18	2°	4	20,00	416			
111	3.047,49	3°	4	25,00	122			
112	1.857,68	TI5	4	20,00	93			
113	106,07		6	-				
114	1.760,98		6	-				
115	2.191,07	TI5	4	20,00	110			
116	15.681,66	TS5	4	50,00	314			
117	2.243,28	3°	4	25,00	90			
118	4.141,20		6	-				
119	5.125,26	4°	4	35,00	146			
120	5.131,78	8°	4	100,00	51			
121	2.572,52	2°	4	20,00	129	129	260	Perla Tenerife
122	1.519,99	8°	4	100,00	15			
123	1.617,25	8°	4	100,00	16			
124	1.347,49	8°	4	100,00	13			
125	26,98		6	-				
126	1.816,19	8°	4	100,00	18			
127	6.038,84	6°	4	50,00	121			
128	6.029,03	8°	4	100,00	60			
129	3.376,42	8°	4	100,00	34			
130	3.583,85	8°	4	100,00	36			
131	4.449,41	3°	4	25,00		178	134	Parque Atlanta
132	1.745,33	2°	4	20,00	87			
133	12.202,08	8°	4	100,00	122			
134	4.802,16	3°	4	25,00		192	143	Club Ambassdor
135	1.082,63	6°	4	50,00	22			
136	6.711,66	8°	4	100,00	67			
137	2.150,50	8°	4	100,00	22			
138	2.295,72	2°	4	20,00	115			
139	11.168,47	2°	4	20,00		558	563	Playa Canaria
140	4.240,09	TC5	4	120,00	35			
141	6.635,80	TC5	4	120,00	55			
142	6.727,75	TC5	4	120,00	56			
143	5.078,48	8°	4	100,00	51			
144	15.681,66	TS5	4	50,00	314			
145	3.756,35	TS5	4	50,00	75			

CAPACIDAD TURÍSTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE) DE ZONA TURÍSTICA PUERTO DE LA CRUZ								
Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
146	10.259,75	TS5	4	50,00	205			
147	1.725,14		6	-				
148	6.320,58		6	-				
149	10.513,61		6	-				
150	2.851,00		6	-				
TOTAL					9.359	5.523	5.827	

Puede comprobarse que la relación porcentual entre la citada capacidad turística y la capacidad total del Área 8 de acuerdo con la ordenación vigente es del 37,11%. En el siguiente cuadro se compara la aludida relación porcentual con la correspondiente a la ordenación introducida para la Unidad de Actuación 12 por la presente Revisión Parcial del PGO.

ORDENACIÓN	CAPACIDAD TURÍSTICA (Personas)	CAPACIDAD RESIDENCIAL (Personas)	CAPACIDAD TOTAL (Personas)	RELACIÓN PORCENTUAL ENTRE CAPACIDAD TURÍSTICA Y CAPACIDAD TOTAL (%)
PGO VIGENTE	5.523	9.359	14.882	37,11
REVISIÓN PGO	5.545	9.560	15.105	36,71

En ambos supuestos la relación porcentual entre la capacidad turística de las parcelas sobre las que se ubican instalaciones turísticas alojativas existentes y la capacidad total del Área 8 es superior al 30%.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 19/2003 y en el PTOTT la Revisión-Adaptación del PGO de Puerto de la Cruz a la citada Ley, al PIOT, al PTOTT y al DL 1/2000 deberá calificar como suelo de uso turístico las parcelas actualmente ocupadas por instalaciones turísticas alojativas (salvo en los casos en los que se proponga el traslado de la capacidad turística) y mantener para esta zona el número de plazas turísticas alojativas. Por tanto, con la ordenación introducida por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz queda garantizado para el Área Turística 8 (Taoro – El Tope) el cumplimiento de una relación porcentual superior al 30% entre la capacidad turística de esta zona y la capacidad total de la misma.

Admisibilidad de los usos residenciales.

Sobre los sectores A y D, pertenecientes a la parcela 8.65/3, se ha establecido como uso principal el residencial en categoría segunda. La superficie mínima de parcela, la superficie útil mínima por vivienda y la densidad de las viviendas previstas en estos sectores deberán respetar los límites establecidos en el art. 4.3.2.1 del PTOTT. En el cómputo de la superficie útil requerida en cada una de las viviendas de estos sectores se incluirá la totalidad de los porches, terrazas, balcones y demás elementos cubiertos y abiertos lateralmente.

El art. 4.5.4.2.7.a) del PTOTT señala lo siguiente:

“En aquellas parcelas o grupos de parcelas comprendidas en operaciones de rehabilitación urbana mediante su inclusión en una unidad de ejecución que conlleve la cesión de terrenos para zonas verdes o dotaciones públicas, podrá justificarse el cumplimiento del estándar de densidad requerido en cada caso, de forma conjunta incluso con el cómputo, a estos efectos, de los referidos terrenos que queden afectos al dominio público.”

El número máximo de viviendas previsto en el presente documento para la Unidad de Actuación 12 ha sido establecido teniendo en cuenta el aludido criterio señalado por el PTOTT para aquellos grupos de parcelas comprendidas en operaciones de rehabilitación urbana mediante su inclusión en una unidad de ejecución que conlleve la cesión de terrenos para zonas verdes o dotaciones públicas.

La superficie conjunta prevista en esta Unidad de Actuación para las dos parcelas lucrativas (10.602,77 m²s) y los Sistemas Locales de Espacios Libres-Zonas Verdes (4.761,59 m²) asciende a 15.364,36 m²s. Si dividimos esta superficie de suelo entre el número máximo de viviendas previsto en los sectores A y D pertenecientes a parcela 8.65/3 (65 unidades) se obtiene una densidad de 236,37 m² de parcela por unidad de vivienda, que es superior a la requerida por el art. 4.3.2.1. del PTEOTT para la categoría segunda del uso residencial (180 m² de parcela por unidad de vivienda). En la parcela PA-125 se admiten como máximo las dos viviendas actualmente existentes, de una planta de altura. Dichas viviendas no se ajustan a los estándares de las categorías primera y segunda del PTOTT, pero quedan exceptuadas de su cumplimiento en atención a su grado de protección.

Ordenación edificatoria.

En el artículo 2.3.1.2 del PTOTT se establece lo siguiente:

“La definición y clasificación de los sistemas de ordenación edificatoria deberán incorporarse a la normativa urbanística correspondiente en la adaptación de los distintos Planes Generales, estableciendo un procedimiento de equivalencias”.

El sistema de ordenación edificatoria elegido en esta Revisión Parcial del PGO para las parcelas lucrativas previstas en la Unidad de Actuación 12 es el de Volumetría Variable Específica (VV-SS). Los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas Particulares incorporadas a esta Revisión Parcial del PGO para las parcelas 8.65/2 y 8.65/3, cumplen los valores de ocupación (50%), altura (no predeterminada) y edificabilidad (1,5 m²t/m²s) establecidos por el citado PTOTT para el aludido sistema de ordenación edificatoria de Volumetría Variable Específica.

En el artículo 2.3.3.4 del PTOTT se añade lo siguiente:

“La Edificación Volumetría Variable Específica, se admitirá en las Zonas Turísticas, sólo excepcionalmente como respuesta a las edificaciones ya existentes o cuando se justifique expresamente en el estudio paisajístico que avale la ordenación de volúmenes establecida en el planeamiento. Este supuesto no será aplicable a los edificios destinados a uso turístico de nueva implantación.”

La ordenación de volúmenes prevista en esta Revisión Parcial del PGO viene avalada por el dictamen favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 28 de enero de 2013, que admitió la ejecución hasta un máximo de 4 plantas de altura en los sectores más degradados A y D como “Áreas de movimiento para intervención de obra nueva”, la cual se podrá destinar a materializar el aprovechamiento urbanístico admitido por el PGO vigente para la Unidad de Actuación, conservando la cancha de tenis en el sector C y resto de los jardines del sector B, con objeto de facilitar la recuperación de la edificación principal y de la mayor parte del antiguo espacio ajardinado.

Condiciones de aprovechamiento.

En la ficha correspondiente al Área 8 (Taoro – El Tope) se señala lo siguiente:

“Condiciones de aprovechamiento: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.”

El aprovechamiento urbanístico previsto en el presente documento no supera al que determina el vigente PGO para el ámbito contemplado en el mismo.

Admisibilidad de viviendas de protección oficial.

El art. 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, establece lo siguiente:

“1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial”.

El art. 4.3.2.2. del PTOTT señala que en las categorías primera y segunda del uso residencial aplicables en las Áreas Turísticas delimitadas en dicho Plan Territorial no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

Por tanto, en la Unidad de Actuación 12, incluida en el Área 8 (Taoro – El Tope), no se podrán admitir viviendas adscritas a ningún régimen de protección oficial, ya que en dicha Área 8 las categorías de uso residencial admitidas son la primera y la segunda.

La superficie útil máxima admitida por la legislación sectorial para viviendas de protección oficial (90 m²) resulta incompatible con la superficie útil mínima exigida por el PTOTT para la categoría segunda del uso residencial o con la superficie construida mínima fijada por dicho instrumento para la categoría primera del mismo uso.

Conclusiones.

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz ha sido adaptada a las determinaciones del PTOTT. La operación de rehabilitación urbana prevista en el presente documento se manifiesta de acuerdo con las estrategias establecidas en dicho Plan Territorial para la Zona Turística de Puerto de la Cruz – La Orotava y para el Área Colmatada 8 (Taoro – El Tope).

3.12. REAJUSTE DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES PEATONALES.

En los Planos de Ordenación 4 y 7 del PGO se introduce el Sistema General de Comunicaciones Peatonales formado por una línea definitoria de un itinerario peatonal que discurre preferentemente por Sistemas Locales de Espacios Libres-Red Peatonal.

Uno de los ramales de este itinerario peatonal atraviesa la Unidad de Actuación 12, discurriendo en dirección Este-Oeste con objeto de potenciar la comunicación peatonal entre las zonas de Taoro, El Tope y La Paz.

Para mantener la continuidad de esta red peatonal en la presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se ha hecho discurrir dicho itinerario por la

Calle Suiza, por uno de los ejes del Área 1 del Jardín de Interés JI-18, por la Calle Suecia y por una rampa prevista en el borde Este de la Unidad de Actuación.

Debido al talud casi vertical que presenta el terreno situado al naciente de la citada Unidad deberá ejecutarse sobre el suelo calificado como Espacio Libre Público en la U.A. 103 una pasarela y un ascensor que permitan salvar el gran desnivel existente entre ambas Unidades de Actuación. El proyecto que desarrolle dichas infraestructuras deberá minimizar el posible efecto o impacto negativo que se pudiera generar en la contemplación y entorno del BIC.

En los planos 4, 7-A y 7-B de Ordenación de esta Revisión Parcial puede apreciarse el nuevo trazado de la citada línea de Sistema General de Comunicaciones Peatonales.

3.13. PREVISIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA U.A. 12.

A continuación se realiza un estudio comparativo entre las superficies exigibles para espacios libres, dotaciones y equipamientos por aplicación de los estándares previstos en el art. 36 del DL 1/2000 y las previstas en esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.

ZONA	SUPERFICIES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)		
	D.L. 1/2000 (En función de la edificabilidad prevista en esta Revisión Parcial del PGO)	PGO VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.
Espacio Libre	1.231,08	2.453,42	4.761,59
Dotación	1.231,08		
Equipamiento			
Total	2.462,16	2.453,42	4.761,59

3.14. AUMENTO DE POBLACIÓN Y PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN PROPORCIÓN ADECUADA.

La población prevista en esta Revisión Parcial del PGO para el ámbito de actuación de la misma asciende a 223 habitantes, lo cual supone un incremento de 46 habitantes respecto a la población derivada del planeamiento vigente (177 habitantes).

El art. 46.5. del DL 1/2000 establece que cuando la modificación de un instrumento de ordenación incremente el volumen edificable de una zona ***“...se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional”***.

El incremento de 46 habitantes requeriría un aumento mínimo de 230 m² de suelo destinado a Espacios Libres Públicos en esta Unidad de Actuación. En la presente Revisión Parcial dicho incremento se localiza en la parcela 8.65/1, constituida por el Área 1 del JI-18, que presenta una superficie de 4.761,59 m² calificada como Sistema Local de Zonas Verdes (superior en 2.308,17 m² a la superficie prevista en el planeamiento vigente con idéntica calificación urbanística), con lo que se da debido cumplimiento a lo señalado por el art. 46.5.b) del DL 1/2000.

3.15. ESTUDIO COMPARATIVO DE ESPACIOS PÚBLICOS

A continuación se procede a comparar los espacios de cesión gratuita al Ayto. de Puerto de la Cruz según la ordenación vigente y la modificada.

	Categoría de suelo urbano	Zona			Superficie (m ² s)	
PGO vigente	SUNCU	Sistema Local	Espacio Libre	Zonas Verdes	2.453,42	9.863,71
			Viario		5.496,17	
	SUCU	Sistema Local	Espacio Libre	Zonas Verdes	3,70	
			Viario		1.910,42	
Revisión Parcial de PGO	SUNCU	Sistema Local	Espacio Libre	Zonas Verdes	4.761,59	10.054,10
				Red Peatonal	1.020,13	
			Viario		2.058,75	
	SUCU	Sistema Local	Espacio Libre	Red Peatonal	309,14	
			Viario		1.904,49	
Diferencia					190,39	

A través de esta Revisión Parcial se incrementa en un 1,931% la superficie de los espacios públicos previstos en este ámbito por el vigente PGO.

3.16. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Esta Revisión Parcial del PGO se fundamenta en la necesidad de llevar a cabo, a corto plazo, la rehabilitación de la Casa y los Jardines "El Robado", que desde hace más de una década se encuentran en estado de ruina.

La rehabilitación de la Casa "El Robado" y de sus Jardines será llevada a cabo por el promotor de la U.A.-12 una vez que entre en vigor esta Revisión Parcial del PGO.

Corresponde, además, a la entidad promotora de la citada Unidad de Actuación la ejecución del viario (Calles Bélgica y Alemania) y de la red peatonal (Calles Suiza y Suecia). Todas estas actuaciones de iniciativa privada han sido incluidas en la operación parcial de rehabilitación urbana definida en la presente Revisión Parcial del PGO.

Sobre el Bien de Interés Cultural denominado Casa y Jardines "San Fernando" será redactado un Plan Director de Restauración, que habrá de ser aprobado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife y que deberá atender a las recomendaciones propuestas en la Carta de Florencia sobre recuperación de jardines históricos.

Las obras previstas en las distintas parcelas que componen la Unidad de Actuación 12 serán autorizadas por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz de acuerdo con los distintos proyectos unitarios que serán redactados sobre cada una de las mismas. No obstante, dichas obras se podrán dividir, según los casos, en las siguientes fases:

CATEGORIA DE SUELO URBANO		PARC.	SECT	ZONA	CATALOG. GRADO	FASE	DOCUMENTO
SUNCU	SUPERF. PRIVATIVAS	8.65/3	A	4	1º a	Primera	Se redactará un Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento "Casa y Jardines de San Fernando" que será aprobado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife
			D			Segunda	
			B	EL Pr		Primera	
			C			Segunda	
			E			Segunda	
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	8.65/2		2	PA-89 (C-1)	Única	
				EL Pr	Jl-18 Área 2		
		8.65/1		Viario		Única	
				EL Zona Verde	Jl-18 Área 1	Única	
				EL Red Peatonal	Calle Suiza	Única	
Calle Suecia							
Rampa Transvers Calle Suecia							

Los proyectos de restauración de la Casa y los jardines, así como la licencia de edificación en los sectores A y D, requieren autorización del Cabildo Insular previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

Los plazos para la ejecución material de las distintas actuaciones propuestas en la operación parcial de rehabilitación urbana prevista en esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz para la Unidad de Actuación 12 son los siguientes:

- Tres meses contados a partir de la entrada en vigor de esta Revisión Parcial del PGO para solicitar a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife la aprobación del Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y Jardines de San Fernando.
- Tres meses después de la aprobación de dicho Plan para solicitar al Ayto. de Puerto de la Cruz la aprobación de la iniciativa de actuación, del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización de la U.A. 12.
- Un año a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para iniciar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación (viario y espacios peatonales)
- Dos años contados a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para solicitar al Ayuntamiento de Puerto la licencia de restauración de la Casa “El Robado” y del Jardines de Interés JI-18 y la licencia de la primera fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector A).
- Dos años contados a partir del inicio de las obras de urbanización para culminar las mismas y solicitar su recepción al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.
- Dos años para terminar las obras de restauración de la Casa y de las Áreas 1 y 2 del Jardín de Interés JI-18, la primera fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector A) y la primera fase de las obras de restauración del Área 3 del Jardín de Interés JI-18 (Sector B), contados a partir de las fechas de concesión de las respectivas licencias.

- Cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para solicitar al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz la licencia de la segunda fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector D).
- Dos años a partir de la fecha de concesión de dicha licencia para terminar la segunda fase de las obras de edificación de parcela 8.65/3 (Sector D) y la segunda fase de las obras de restauración del Área 3 del Jardín de Interés JI-18 (Sector C y E).

En el suelo urbano consolidado previsto en esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz los plazos máximos para realizar las actuaciones previstas serán los siguientes:

- Tres años contados a partir de la aprobación definitiva de esta Revisión Parcial del PGO para la adquisición por parte del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz del suelo necesario para la ampliación de la acera de la Calle Bélgica y de la acera y el espacio libre peatonal de la Calle Suiza.
- Un año contado a partir de dicha adquisición para aprobar el Proyecto de Urbanización del viario y del espacio libre peatonal.
- Un año contado a partir de la aprobación del citado Proyecto para terminar dicha urbanización.

3.17. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Se procede a continuación a determinar los coeficientes de ponderación que corresponden a las distintas zonas que componen la Unidad de Actuación 12.

La citada Unidad de Actuación se encuentra incluida en el Ámbito 8-D de suelo urbano de este PGO.

Los Sectores A y D pertenecientes a la parcela 8.65/3 presentan altura máxima de cuatro plantas, tipología de edificación abierta, edificabilidad máxima de 2,56 m²c/m²s y ocupación máxima del 95% (Sector A) y del 85% (Sector D). A ambos sectores se les ha asignado el grado 1º, nivel a. Por ello, se encuentran en la zona 17 del Ámbito 8-D y le corresponden los coeficientes de ponderación establecidos en la página 142 del Anexo 2 a las Normas Urbanísticas de este PGO.

A la edificación PA-89 situada en la parcela 8.65/2 le corresponden los coeficientes de ponderación establecidos en la misma página del citado Anexo para la zona 28 del Ámbito 8-D.

El PGO asigna un Coeficiente de Tipología igual a 1,00 para todas las parcelas calificadas como Edificación Abierta e igual a 0,95 para todas las parcelas calificadas como Edificación Cerrada, por lo que esta Revisión Parcial adopta el primero de los citados coeficientes para la parcela 8.65/3 (Zona 4) y para la parcela 8.65/2 (Zona 2).

ÁMBITO		8			
		17	4 – 1º a	28	2
ZONA					
USO		R1		PA	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO	1,00		0,85	
	TIPOLOGÍA	1,00		1,00	
	SITUACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	1,00		1,00	
	SITUACIÓN RESTO DE LA CIUDAD	0,95		0,95	
	PROXIMIDAD ZONAS DE INTERÉS	1,00		1,00	
	CONEXIONES	1,00		1,00	
	PROXIMIDAD AL MAR	0,93		0,93	
COEFICIENTE GENERAL		0,8835		0,7510	
COEFICIENTE RELATIVIZADO		1,0526		0,8948	

Aplicando estos coeficientes a las superficies construibles en dicho ámbito se obtiene el siguiente aprovechamiento:

$$\text{Aprov. Medio U.A. 12} = (1,0526 \text{ UA/m}^2 \times 5.074,41 \text{ m}^2 + 0,8948 \text{ UA/m}^2 \times 1.080,97 \text{ m}^2) / 18.443,08 \text{ m}^2 = 6.308,5759 \text{ UA} / 18.443,24 \text{ m}^2 = 0,342054 \text{ UA/m}^2$$

3.18. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12 QUE LA ADAPTACIÓN PLENA DEL PGO AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DEBE PREVER PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El art. 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, establece lo siguiente:

"1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial".

El art. 4.3.2.2. del PTOTT señala que en las categorías primera y segunda del uso residencial aplicables en las Áreas Turísticas delimitadas en dicho Plan Territorial no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

Por tanto, en la Unidad de Actuación 12, incluida en el Área 8 (Taoro – El Tope), no se podrán admitir viviendas adscritas a ningún régimen de protección oficial, ya que en dicha Área 8 las categorías de uso residencial admitidas son la primera y la segunda.

Por ello, para cumplir el mandato de citado artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, en la Adaptación Plena del PGO al DL 1/2000 deberá preverse en otra Unidad de Actuación de uso residencial una superficie construida destinada a viviendas sometidas a regímenes de protección pública de 1.458,70 m²c, equivalente al treinta por ciento de la superficie construida residencial de la Unidad de Actuación 12 (4.862,32 m²c).

Puerto de la Cruz, abril de 2013.

El Arquitecto:

Fdo: FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA
Colegiado nº 1.290 del COAC

ANEXO 1

DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

ANEXO 2

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12

ANEXO 3

JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OTORGADA A LA ZONA EXCLUIDA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12.

En el presente Anexo se analiza la categoría de suelo urbano que esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz otorga a la zona que excluye de la Unidad de Actuación 12, de 1.323,67 m². El presente documento incluye por el contrario en dicha Unidad de Actuación una franja de la Calle Suiza de 92,56 m² que el PGO había categorizado como Suelo Urbano Consolidado.

El art. 50 del DL 1/2000 señala lo siguiente:

“Integrarán el suelo urbano:

- a) *Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:*
- 1) *Estar transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
 - 2) *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*
- b) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.”*

El art. 51 del mismo texto legal añade lo siguiente:

“En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

- a) *Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a) 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico y el Plan general.*
- b) *Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.”*

Los terrenos que se excluyen de la Unidad de Actuación 12 han sido categorizados por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz como suelo urbano consolidado, atendiendo a los servicios urbanos disponibles en los mismos.

La calificación urbanística que el presente expediente otorga a dichos terrenos es la que figura en el siguiente cuadro:

CATEGORIA DE SUELO URBANO	ZONA	SITUACIÓN		SUPERFICIE (m ² s)	
Suelo Urbano consolidado por la urbanización	Zona 2	Calle Suiza nº 10 y 12	Zona A	933,51	1.323,67
	Jardín privado				
	Viario	Calle Bélgica nº 54	Zona B	331,11	
		Calle Alemania nº 45-A	Zona C	59,05	

a) Zona A (Calle Suiza nº 10 y 12).

La parcela denominada PA-125 contiene dos viviendas unifamiliares que han sido habilitadas en las antiguas caballerizas y cocheras de la Finca "El Robado". Esta parcela presenta frente a la Calle Suiza (por la que tienen entrada las citadas viviendas) y a la Calle Bélgica.

Ambas vías presentan en el frente de dicha parcela los servicios urbanos requeridos por el art. 50.a).1 y por el art. 51.1.a) del DL 1/2000 para que este ámbito pueda ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Los servicios con los que cuenta la aludida parcela son los siguientes:

- a) Acceso rodado y encintado de aceras. Tal como puede comprobarse en la Foto A-1 las Calles Bélgica y Suiza presentan acceso rodado de doble sentido circulatorio y aceras en el frente de la citada parcela.
- b) Abastecimiento de agua. Desde la arqueta situada en la acera Norte de la Calle Suiza (Foto A-2) parte la canalización de acometida hacia la parcela en estudio, que puede observarse en la Foto A-3.
- c) Energía eléctrica. Desde el transformador situado al Oeste de la parcela PA-125 (Foto A-4) parte la línea de baja tensión que suministra energía eléctrica a dicha parcela (Foto A-5).
- d) Evacuación de aguas fecales. En la Foto A-6 se refleja la arqueta de acometida de saneamiento que tiene la parcela PA-125 en la esquina de las Calles Suiza y Bélgica. Dicha arqueta está unida directamente con la canalización de aguas fecales que discurre por la Calle Bélgica y que pertenece a la red general de saneamiento municipal.
- e) Alumbrado público. En las Calles Suiza y Bélgica se localizan sendos puntos de alumbrado público, justo en frente de la parcela PA-125 (Foto A-7).

Con base en lo anteriormente expuesto y en las fotografías que se adjuntan quedan perfectamente acreditados los servicios urbanos con los que cuenta la Zona A que ha sido excluida de la Unidad de Actuación 12 por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.



FOTO A1



FOTO A2



FOTO A3



FOTO A4



FOTO A5



FOTO A6



FOTO A7

b) Zona B (Calle Bélgica nº 54).

La parcela en la que se desarrolla el Hotel La Chiripa presenta frente a la Calle Bélgica, que cuenta con los servicios urbanos requeridos por el art. 50.a).1 y por el art. 51.1.a) del DL 1/2000 para que este ámbito pueda ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Los servicios con los que cuenta la aludida parcela son los siguientes:

- a) Acceso rodado y encintado de aceras. Tal como puede comprobarse en la Foto B-1 la Calle Bélgica presenta acceso rodado de doble sentido circulatorio y acera en el frente de la citada parcela.
- b) Abastecimiento de agua. Desde la arqueta situada en la calzada de la Calle Bélgica (Foto B-2) parte la canalización de acometida hacia la parcela en estudio..
- c) Energía eléctrica. Desde la arqueta situada en la acera de la Calle Bélgica (Foto B-3) parte la acometida de baja tensión que suministra energía eléctrica a dicha parcela.
- d) Evacuación de aguas fecales. En la Foto B-4 se refleja la arqueta de acometida de saneamiento que tiene la parcela en la Calle Bélgica. Dicha arqueta está unida directamente con la canalización de aguas fecales que discurre por la Calle Bélgica y que pertenece a la red general de saneamiento municipal.
- e) Alumbrado público. En la Calle Bélgica se localizan varios puntos de alumbrado público, justo en frente de la parcela (Foto B-5).

Con base en lo anteriormente expuesto y en las fotografías que se adjuntan quedan perfectamente acreditados los servicios urbanos con los que cuenta la Zona B que ha sido excluida de la Unidad de Actuación 12 por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.



FOTO B1



FOTO B2



FOTO B3

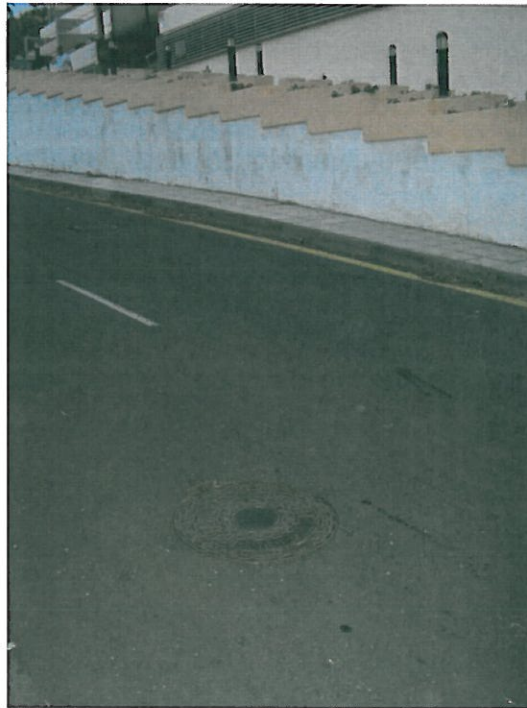


FOTO B4



FOTO B5

c) Zona C (Calle Alemania nº 45-A).

La parcela en la que se desarrolla el Edificio El Parque presenta frente a las Calle Alemania, que cuenta con los servicios urbanos requeridos por el art. 50.a).1 y por el art. 51.1.a) del DL 1/2000 para que este ámbito pueda ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Los servicios con los que cuenta la aludida parcela son los siguientes:

- a) Acceso rodado y encintado de aceras. Tal como puede comprobarse en la Foto C-1 la Calle Alemania presenta acceso rodado y acera en el frente de la citada parcela.
- b) Abastecimiento de agua. Desde la arqueta situada en la acera de la Calle Alemania (Foto C-2) parte la canalización de acometida hacia la parcela en estudio..
- c) Energía eléctrica. Desde la arqueta situada en la acera de la Calle Alemania (Foto C-3) parte la acometida de baja tensión que suministra energía eléctrica a dicha parcela.
- d) Evacuación de aguas fecales. En la Foto C-4 se refleja la arqueta de acometida de saneamiento que tiene la parcela en la Calle Bélgica. Dicha arqueta está unida directamente con la canalización de aguas fecales que discurre por la Calle Bélgica y que pertenece a la red general de saneamiento municipal.
- e) Alumbrado público. En la Calle Alemania se localizan varios puntos de alumbrado público, justo en frente de la parcela (Foto C-5).

Con base en lo anteriormente expuesto y en las fotografías que se adjuntan quedan perfectamente acreditados los servicios urbanos con los que cuenta la Zona C que ha sido excluida de la Unidad de Actuación 12 por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.



FOTO C1



FOTO C2



FOTO C3



FOTO C4



FOTO C5

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ EN U.A. 12, SAN FERNANDO.
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

MEMORIA

SITUACIÓN: CALLES BÉLGICA, ALEMANIA, SUIZA Y SUECIA, SAN FERNANDO, PUERTO DE LA CRUZ
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ EN U.A. 12, SAN FERNANDO.
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

MEMORIA

SITUACIÓN: CALLES BÉLGICA, ALEMANIA, SUIZA Y SUECIA, SAN FERNANDO, PUERTO DE LA CRUZ
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ

ANEXO 4

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SUSCEPTIBLES DE GENERAR DERECHOS INDEMNIZATORIOS.

1. INTRODUCCIÓN.

Para atender a lo señalado en el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, en el presente Anexo se analizan las modificaciones de las determinaciones urbanísticas que esta Revisión Parcial del PGO introduce en su ámbito de actuación.

El artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo señala lo siguiente:

"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o el acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurra en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquella de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia"

2. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

a) ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EJERCICIO DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

En el suelo urbano consolidado que reordena esta Revisión Parcial del PGO no se producen alteraciones significativas en las condiciones de ejecución de la urbanización, ya que en dicho ámbito se mantienen los mismos espacios públicos contemplados en el vigente PGO. Tan solo una pequeña zona de la Calle Suiza (de 259,46 m²) y otras dos estrechas franjas de la Calle Suecia (de 18,87 m² y 30,81 m²), se recalifican de Viario a Espacio Libre-Red Peatonal, manteniéndose con idéntica calificación el resto del suelo urbano consolidado previsto en esta Revisión Parcial del PGO (actualmente categorizado como suelo urbano no consolidado por la urbanización).

Por tanto, las alteraciones de las condiciones de ejecución de la urbanización que esta Revisión Parcial del PGO introduce en el suelo urbano consolidado contemplado en la misma no son susceptibles de generar derechos indemnizatorios.

b) VINCULACIONES Y LIMITACIONES SINGULARES QUE EXCEDAN DE LOS DEBERES LEGALMENTE ESTABLECIDOS RESPECTO DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Las únicas edificaciones incluidas en el suelo urbano consolidado que reordena esta Revisión Parcial del PGO son las viviendas situadas en la Calle Suiza que constituyen las antiguas caballerizas y cocheras de la Finca "El Robado".

El vigente PGO ordena su demolición, para la ejecución de un Espacio Libre Público, mientras que esta Revisión Parcial las cataloga y obliga a su conservación en adecuadas condiciones de ornato.

Por tanto, esta Revisión Parcial del PGO no introduce en el suelo urbano consolidado contemplado en la misma vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones.

3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

En el escrito que se adjunta al presente Anexo la entidad propietaria de la Unidad de Actuación 12, a través de su representante legal, renuncia expresamente a las indemnizaciones que podrían corresponderle por la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización que esta Revisión Parcial del PGO introduce en la U.A. 12 y por las vinculaciones y limitaciones singulares que se derivan de las determinaciones establecidas por dicho documento en la aludida Unidad de Actuación.

La renuncia expresa contenida en el aludido escrito hace improcedente la determinación de indemnización alguna en favor de la entidad propietaria de la Unidad de Actuación 12.

D. Manuel Páez Quintero, provisto de N.I.F. 52.821.315-K, con domicilio en Avda. Candelaria, 27, Planta 2ª, Oficina 10, La Laguna, en representación de la entidad QUINTERCON, S.L., provista de C.I.F. B-38284626, con domicilio en Avda. Candelaria, 27, Planta 2ª, Oficina 10, La Laguna, a Vd. expone:

La entidad QUINTERCON, S.L. es la propietaria de la totalidad de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 12, delimitada a través de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz.

Mediante el presente escrito el compareciente, como representante legal de dicha entidad, renuncia expresamente a las indemnizaciones que podrían corresponderle por la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización que esta Revisión Parcial del PGO introduce en la U.A. 12 y por las vinculaciones y limitaciones singulares que se derivan de las determinaciones establecidas por dicho documento en la aludida Unidad de Actuación.

La Laguna, a 22 de julio de 2013.

Fdo.: D. Manuel Páez Quintero.

ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA 8.65/3 (SECTORES A y D).

En el interior de la parcela 8.65/3 se localizan los sectores A y D de uso residencial (cuya delimitación figura en el plano O.11 perteneciente al Anexo 1 de esta Revisión parcial del PGO), que presentan las siguientes características:

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE	USO	EDIFICACIONES PREVISTAS
A	4 – 1º a	656,92	Residencial	Edificio de 4 plantas
D	4 – 1º a	1.325,27	Residencial	Edificio de 4 plantas

Los parámetros urbanísticos aplicables en los Sectores A y D son los siguientes:

- Parcela mínima: se define como parcela mínima la totalidad de la parcela 8.65/3, de 6.209,87 m² (compuesta por los sectores A, B, C, D y E). No obstante, las obras en esta parcela se podrán dividir en una primera fase, que comprenderá los sectores B (jardín privado) y A (residencial), y en una segunda fase, que comprenderá los sectores C y E (jardines privados) y D (residencial).

- Edificabilidad máxima: 2,45 m²c/m²s (sobre la superficie de cada uno de los sectores A y D).

- Ocupación máxima: 95% (sobre la superficie del sector A) y 85% (sobre la superficie del sector D).

- Retranqueos: Las fachadas de los edificios previstos sobre los sectores A y D podrán ajustarse a sus límites o separarse libremente de los mismos. Las zonas de retranqueo así creadas se tratarán de igual manera que los sectores B y E que las rodean, no existiendo división física entre ambos espacios.

- La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas (15,00 m) y se medirá desde el terreno circundante en cada punto de las fachadas hasta la línea de cornisa de las edificaciones en cada uno de esos puntos. En consecuencia, las edificaciones podrán escalonarse libremente siempre que sus fachadas cumplan esta limitación de altura respecto al terreno circundante que se configure de acuerdo con lo señalado en el art. 3.3.12 de las Ordenanzas de Edificación.

- Densidad: Una (1) persona por cada diez metros cuadrados y dieciséis decímetros cuadrados (10,16 m²) de la superficie de cada uno de los sectores A y D.

- Se admiten patios de parcela cerrados.

- La superficie útil mínima por vivienda y la densidad de las viviendas previstas en esta parcela deberán respetar los límites establecidos en el PTOTT que resulten aplicables. En el cómputo de la superficie útil requerida en cada una de las viviendas de esta parcela se incluirá la totalidad de los porches, terrazas, balcones y demás elementos cubiertos y abiertos lateralmente por al menos dos de sus lados.

- Las cubiertas de los edificios podrán ser planas y estar pavimentadas o ajardinadas. Incluso podrán albergar piscinas, en cuyo caso se admite un exceso de altura de 1,50 m. sobre la altura máxima (16,50 m.).

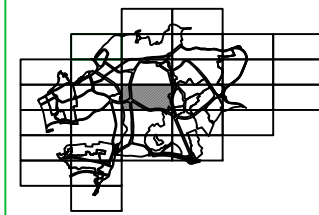
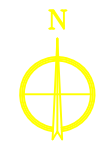
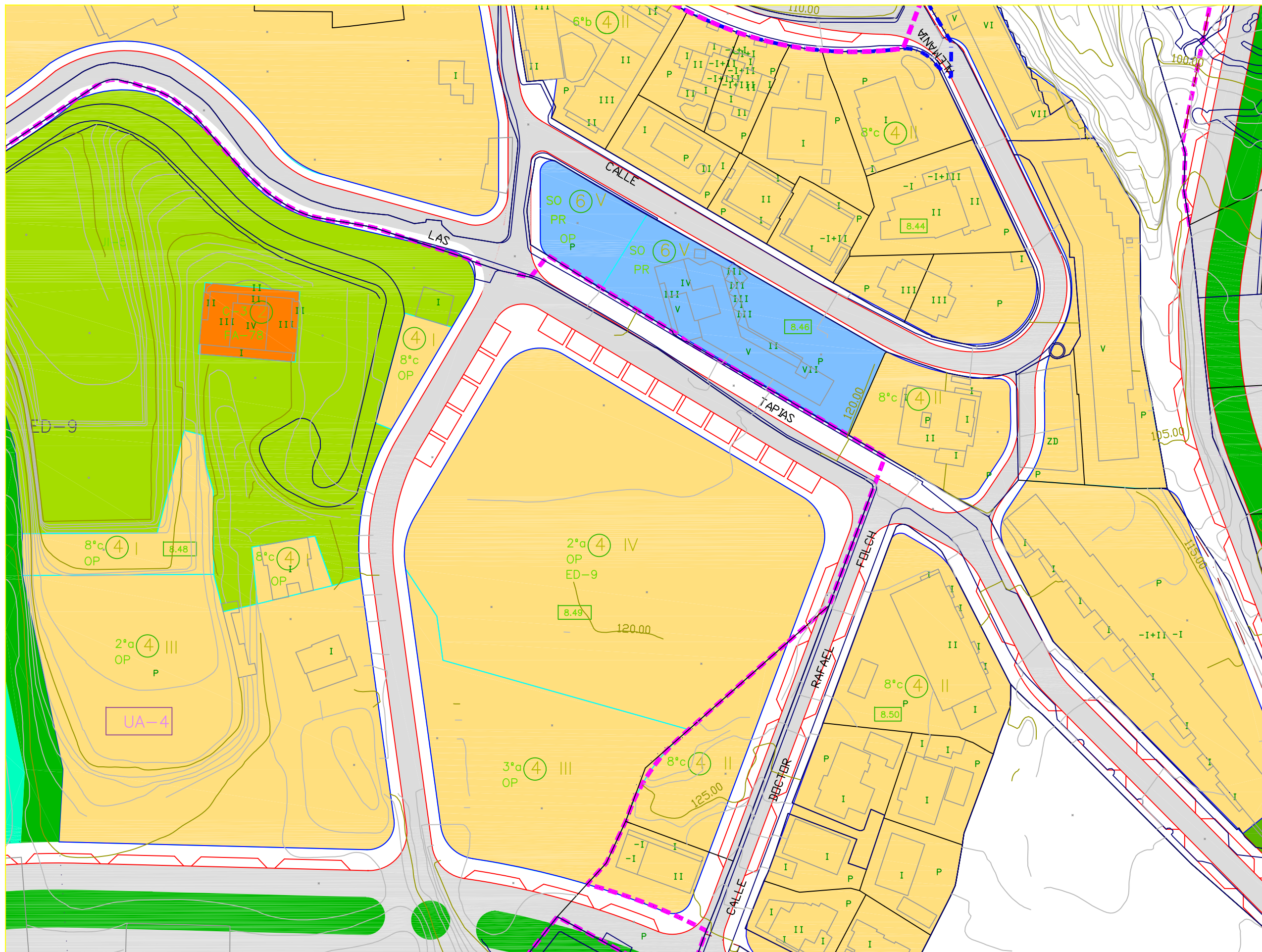
- El resto de condiciones urbanísticas (de volumen, de habitabilidad, estéticas, etc.) de esta manzana son las aplicables a la Zona 4 del PGO y las establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

Los usos admitidos en los Sectores A y D son los siguientes:

- Uso Principal: Residencial colectivo (categoría segunda del PTOTT)
- Uso secundario: Terciario (Comercio minorista niveles 1, 2, 3, 4 y 6 del PIOT).

(Hostelería nivel 1,2, 3 y 4 del PIOT).

(Oficinas nivel 1 y 2 del PIOT).



1	2	3
4	5	6

4483S-6

PLANO DE INFORMACION

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PUERTO DE LA CRUZ

ADAPTACION BASICA AL D.L.1/2000 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PUERTO DE LA CRUZ

DOCUMENTO REFUNDIDO

SITUACION PUERTO DE LA CRUZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS
GESPLAN, S.A.

PROYECTO: E81-12-01

ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
4483S-6

PROYECTO: E81-06-09

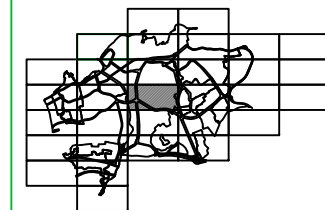
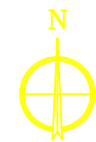
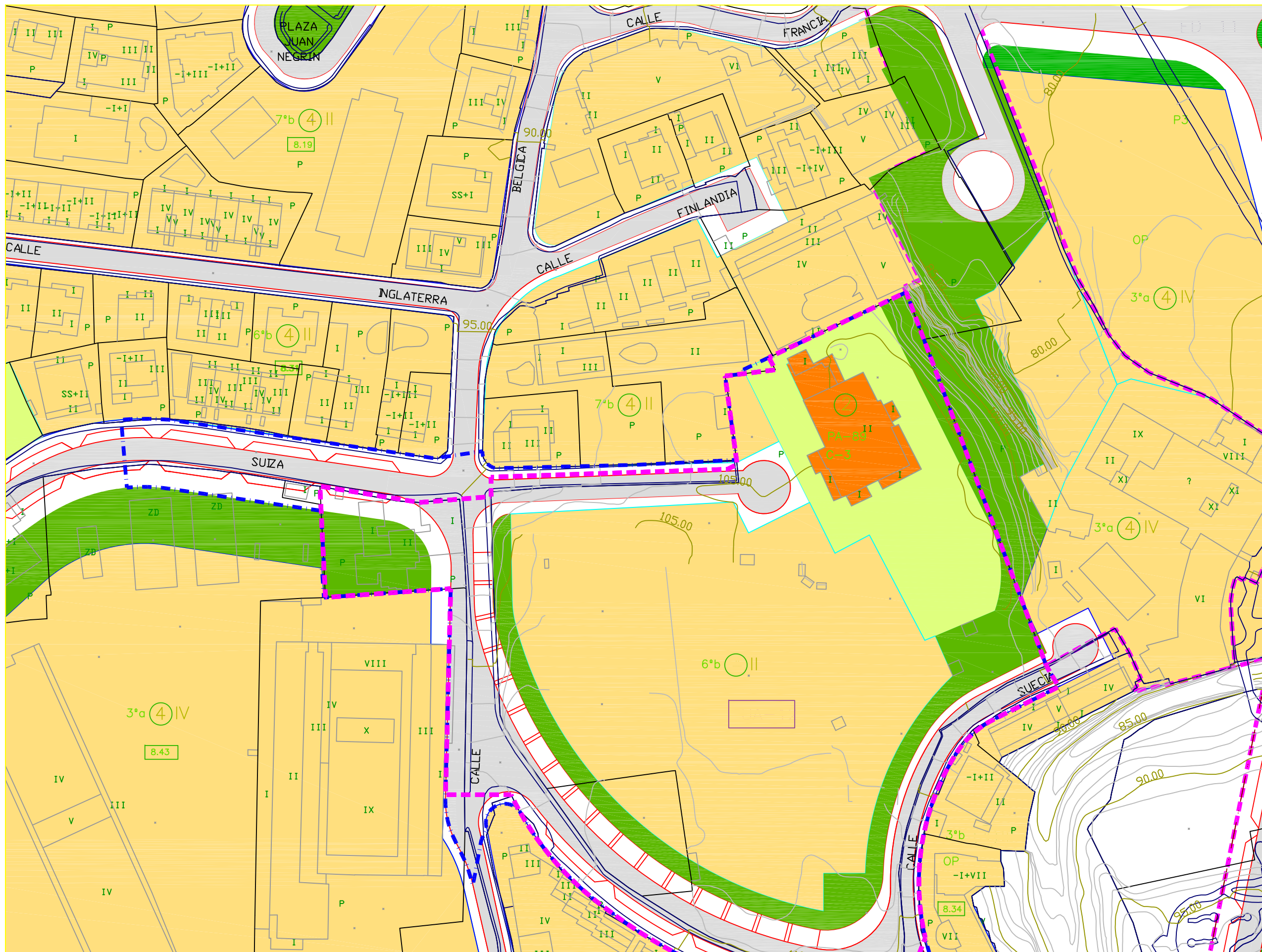
6.062
COD. INF. 08

ESCALA: 1:1000

FECHA: JULIO 2013

ESTUDIO JALVO S.L.

ZONA DE ORDENANZA		SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		CATALOGO	
II	NUMERO DE PLANTAS	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		PATRIMONIO ARQUITECTONICO	
6	TIPO DE ORDENANZA	DOTACIONAL PUBLICO (Pu)		DOTACIONAL (PUBLICO)		JARDINES DE INTERES	
15.01	NUMERO DE MANZANA	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES PRIVADOS (Pr)		EQUIPAMIENTOS (PRIVADO)		ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES	
III	RED VIARIA	DO	DOCENTE	DO	DOCENTE	NIVEL DE CATALOGO	
AP	APARCAMIENTO	DE	DEPORTIVO	DE	DEPORTIVO	DELIMITACION DE SUELO URBANO	
		AD	ADMINISTRATIVO	AD	ADMINISTRATIVO	DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION	
		CU	CULTURAL	CU	CULTURAL	ALINEACION OFICIAL	
		CO	COMERCIAL	CO	COMERCIAL	ALINEACION INTERIOR	
		SO	SOCIAL	SO	SOCIAL	PLAN ESPECIAL	
		INF	INFRAESTRUCTURAL	INF	INFRAESTRUCTURAL	ESTUDIO DE DETALLE	
		PU	PARQUES URBANOS	PU	(PUBLICO)	ORDENANZA PARTICULAR	
		PR	PARQUES RECREATIVOS	Pr	(PRIVADO)		



1	2	3
4	5	6

4483S-3

PLANO DE INFORMACION

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PUERTO DE LA CRUZ
 ADAPTACION BASICA AL D.L.1/2000 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PUERTO DE LA CRUZ

DOCUMENTO REFUNDIDO

SITUACION

PUERTO DE LA CRUZ
 ESTUDIO AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ
 CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS
 GESPLAN, S.A.

PROYECTO E81-12-01

ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
 4483S-3

PROYECTO E81-06-09

6.059
 COD. INF. 07
 ESCALA 1:1000
 JULIO 2013

ESTUDIO JALVO S.L.

ZONA DE ORDENANZA		SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		CATALOGO	
II	NUMERO DE PLANTAS	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		PATRIMONIO ARQUITECTONICO	
6	TIPO DE ORDENANZA	DOTACIONAL PUBLICO (Pu)		DOTACIONAL		JARDINES DE INTERES	
15.01	NUMERO DE MANZANA	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES PRIVADOS (Pr)		EQUIPAMIENTOS		ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES	
[Red]	RED VIARIA	[SO] SOCIAL		[DO] DOCENTE		C-2 NIVEL DE CATALOGO	
[AP]	APARCAMIENTO	[INF] INFRAESTRUCTURAL		[DE] DEPORTIVO		DELIMITACION DE SUELO URBANO	
[Zona 1-6]	ZONA 1-6 (DESCRIPCION)	[PU] PARQUES URBANOS		[AD] ADMINISTRATIVO		DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION	
[Zona 1-6]	ZONA 1-6 (DESCRIPCION)	[PR] PARQUES RECREATIVOS		[CU] CULTURAL		ALINEACION OFICIAL	
[Zona 1-6]	ZONA 1-6 (DESCRIPCION)			[CO] COMERCIAL		ALINEACION INTERIOR	
[Zona 1-6]	ZONA 1-6 (DESCRIPCION)			[SO] SOCIAL		PLAN ESPECIAL	
[Zona 1-6]	ZONA 1-6 (DESCRIPCION)			[INF] INFRAESTRUCTURAL		ESTUDIO DE DETALLE	
[Zona 1-6]	ZONA 1-6 (DESCRIPCION)					OP ORDENANZA PARTICULAR	

**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ
EN U.A. 12, SAN FERNANDO.**

SITUACION:

CALLES BÉLGICA, ALEMANIA, SUIZA Y SUECIA, UNIDAD DE
ACTUACIÓN 12, SAN FERNANDO.
PUERTO DE LA CRUZ

**MEMORIA
OCTUBRE - 2013**



PROMOTOR:

EXCMO. AYTO. DE PUERTO DE LA CRUZ

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

C/ Santo Domingo, 1, 1º-Pta.6, Edificio El Muelle
Puerto de la Cruz – Tenerife
Tel.: 922 38 41 18
Fax.: 922 37 66 49

Colegiado: 1.290
E-mail: fernandez@coactfe.org

INDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	5
1.1. ANTECEDENTES.....	6
1.2. PROMOTOR.....	8
1.3. AMBITO DE ACTUACION.....	8
1.4. SITUACIÓN URBANISTICA.....	9
1.5. DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y ACTUACIONES POSTERIORES.....	11
1.6. OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	13
1.7. BASE LEGAL.....	15
2.- MEMORIA DE INFORMACION.....	18
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL.....	19
2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	20
2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	20
3.- MEMORIA DE ORDENACION.....	22
3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	23
3.2. DETERMINACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.....	26
3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	26
3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS.....	28
3.6. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.....	30
3.7. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.....	31
3.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.....	32
3.9. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN PARCIAL DE REHABILITACIÓN URBANA PREVISTA EN LA U.A. 12.....	34
3.10. ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.....	36
3.11. ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.....	44
3.12. REAJUSTE DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES PEATONALES.....	56
3.13. PREVISIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA U.A. 12.....	57
3.14. AUMENTO DE POBLACIÓN Y PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN PROPORCIÓN ADECUADA.....	58
3.15. ESTUDIO COMPARATIVO DE ESPACIOS PÚBLICOS.....	59
3.16. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	59
3.17. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	63
3.18. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12 QUE LA ADAPTACIÓN PLENA DEL PGO AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DEBE PREVER PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	64
4.- ANEXOS.....	66
ANEXO 01.- DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	
ANEXO 02.- FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12	

ANEXO 03.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OTORGADA A LA ZONA EXCLUIDA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12

ANEXO 04.- MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SUSCEPTIBLES DE GENERAR DERECHOS INDEMNIZATORIOS.

5.- PLANOS

INFORMACION

I.1 SITUACIÓN

I.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I.3 TOPOGRÁFICO

3.2. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

6.059 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

6.062 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

7.A RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

7.B RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

9.1 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

9.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

9.3 RED DE SANEAMIENTO

9.4 RED DE TELEFONÍA

ORDENACION

3.2. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

6.059 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

6.062 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

7.A RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

7.B RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

9.1 RED DE ENERGÍA ELECTRICA

9.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

9.3 RED DE SANEAMIENTO

9.4 RED DE TELEFONÍA

O.1 CAPACIDAD TURÍSTICA DEL ÁREA 8 DE ZONA TURÍSTICA DE PUERTO DE LA CRUZ

CONSIDERACIONES PREVIAS

CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo señalado por la Disposición Adicional 2ª del Decreto Legislativo 1/2.000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL 1/2000), fue redactada y aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en sesión celebrada el día 2 de abril de 2003 la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) al contenido de la mencionada Disposición Transitoria del DL 1/2000. El acuerdo de aprobación definitiva de dicho documento fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 121, de fecha 23 de junio de 2006. La publicación de sus Normas Urbanísticas se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia nº 199, de 13 de noviembre de 2007 y su entrada en vigor se produjo el día 1 de diciembre del mismo año.

El PGO ordenó los terrenos de la Unidad de Actuación 12 sin respetar la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento en favor de la "Casona y Jardines de San Fernando" (Finca El Robado), aprobada por Decreto 21/1996, de 9 de febrero de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y modificada por Decreto 34/2008, de 11 de marzo. En dicho instrumento de ordenación general se previó la construcción de edificaciones de dos plantas de altura sobre el jardín histórico y la creación de un Espacio Libre Público sobre las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la citada Casa El Robado.

A través del presente expediente se procede a adaptar la ordenación pormenorizada del PGO en la Unidad de Actuación 12 a la aludida Declaración de Bien de Interés Cultural, protegiendo no solo la Casa El Robado, sino además, sus jardines y sus antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas.

El Pleno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz en sesión celebrada el día 15 de junio de 2009 acordó considerar acreditado el interés público de esta Revisión Parcial del PGO, así como la conveniencia y oportunidad de la misma.

El mencionado Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 10 de agosto de 2009, aprobó inicialmente la referida Revisión Parcial del PGO y dos años después, el día 19 de septiembre de 2011, aprobó nuevamente con carácter inicial una rectificación de dicha Revisión Parcial del PGO.

Tras esta última aprobación inicial, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz solicitó informes relativos a dicho expediente al Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, a las Consejerías de Turismo y de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente del Territorio del Gobierno de Canarias y al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

El contenido de los informes recibidos en el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz en relación con el aludido Documento de Aprobación Inicial puede resumirse en el siguiente cuadro:

ORGANISMO	FECHA DEL INFORME	CONTENIDO
Dirección General de Infraestructura Turística	23-01-2012	Se informa la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz en sentido FAVORABLE.
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	23-01-2012	Se emite informe en sentido FAVORABLE.
Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias	27-02-2012	La COTMAC acordó informar la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz en la U.A. 12 en sentido FAVORABLE, condicionado a la subsanación las observaciones técnicas y jurídicas obrantes en el expediente.
Consejo de Gobierno del Cabildo de Tenerife (*)	28-05-2012	El informe plantea la conformidad de la Revisión Parcial del PGO en la U.A. 12 con el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, pero condiciona la viabilidad de la intervención residencial al reestudio de la localización del aprovechamiento urbanístico admisible, compatibilizando la conservación de los elementos de valor patrimonial que pudieran existir en los jardines con la nueva edificación.
Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife (*)	22-10-2012	La CIPH dictamina favorable la nueva propuesta planteada conservando la cancha de tenis se dictamina viable, implantando la edificación de nueva planta en los sectores más degradados de los jardines.
Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife (*)	28-01-2013	La CIPH dictamina favorable la nueva consulta realizada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz el día 24 de enero de 2013 (reflejada en los planos 0.11 y 0.12 versión A).

(*) Ver Anexo II

Se redacta el presente expediente como rectificación del Documento de Aprobación Inicial de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz, incorporando las rectificaciones y reajustes requeridos en los informes que han sido remitidos al Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz por los citados organismos, todo ello de acuerdo con lo señalado por el DL 1/2000, por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante PIOT) y por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTOTT).

1.2. PROMOTOR.

El promotor de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz es el Excmo. Ayto. de Puerto de la Cruz, con domicilio en Plaza de Europa, s/n, Puerto de la Cruz, provisto de C.I.F. P-3802800-G y representado por su Alcalde-Presidente D. Marcos Brito Gutiérrez.

1.3. AMBITO DE ACTUACION.

La Revisión Parcial del PGO que se pretende llevar a cabo abarca los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación 12, delimitada por dicho PGO (19.674,19 m²) y una porción de suelo urbano consolidado por la urbanización destinada a viario (1.941,22 m²).

Este ámbito linda:

- Por el Norte, con parcelas situadas en Calle Suiza, y con los Hoteles Casa del Sol y Eden Explanade.
- Por el Sur, con edificios residenciales situados en Calles Alemania y Suecia.
- Por el Este, con edificios residenciales situados en Calle Suecia y con Hotel Eden Explanade.
- Por el Oeste, con Hotel Chiripa Garden.

La mayor parte del suelo incluido en esta Revisión Parcial pertenece a la entidad QUINTERCON, S.L. (16.082,57 m²). El resto del suelo comprendido en dicho ámbito pertenece a D. Manuel Raimundo Martín Luís (624,13 m²), D. Enrique Trujillo González (309,38 m²), al Hotel Chiripa Garden (709,54 m²), a la Comunidad de Propietarios del Edificio El Parque (78,77 m²), a la Comunidad de Propietarios del Edificio Paraíso (25,03 m²) y al Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, como titular de las Calles Bélgica, Suiza, Suecia y Alemania (3.785,99 m²).

Ver plano I.2.

1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Casi la totalidad del ámbito de esta Revisión Parcial del PGO ha sido clasificada por el citado instrumento de ordenación general como suelo urbano no consolidado por la urbanización, adscrito a la Unidad de Actuación 12. El resto ha sido clasificado como suelo urbano consolidado y destinado en su gran mayoría a viario público.

Los objetivos de esta Unidad de Actuación, fijados por dicho PGO, son los siguientes:

“Desarrollar el viario, tanto de penetración hacia el inmueble catalogado como PA-89, como la ampliación de las Calles Alemania y Bélgica.

Ejecutar el peatonal que discurre a lo largo de la calle, así como las distintas plazas y jardines que se proyectan en la ordenación.

Establecer la reparcelación con el inmueble afectado en la esquina de la C/. Suiza y la C/. Bélgica , con la calificación de área libre.”

El Sistema de Ejecución previsto en el referido PGO para la citada U.A. 12 fue cualquiera de los privados (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

El primero y el segundo de los objetivos planteados resultan incompatibles con los criterios de protección de los límites actuales de los Jardines de la Finca “El Robado” fijados en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 28 de enero de 2013.

El tercero de los objetivos previstos por el vigente PGO resulta igualmente incompatible con la protección establecida para las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” por la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Casona de San Fernando y sus anexos”.

Por tanto, esta Revisión Parcial del PGO desestima los objetivos planteados por el vigente PGO en la U.A. 12, por resultar todos ellos incompatibles con la protección de los valores patrimoniales del Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y Jardines San Fernando. En su lugar, establece para dicha Unidad de Actuación los objetivos que más adelante se señalan.

La ordenación pormenorizada prevista por el PGO en esta Unidad de Actuación queda resumida en el cuadro siguiente:

	SUPERFICIE SUELO		EDIFICABILIDAD	
		m ² s		m ² t
SUPERFICIES LUCRATIVAS	Zona 1 a IV	0,00		0,00
	Zona 1 b II	0,00		0,00
	Zona 2	763,29		1.287,04
	Zona 3 a II	0,00		0,00
	Zona 3 a III	0,00		0,00
	Zona 3 b II	0,00		0,00
	Zona 3 b III	0,00		0,00
	Zona 4 1° a	0,00		0,00
	Zona 4 2° a	0,00		0,00
	Zona 4 3° a	0,00		0,00
	Zona 4 3° b	0,00		0,00
	Zona 4 4° a	0,00		0,00
	Zona 4 4° c	0,00		0,00
	Zona 4 5° c	0,00		0,00
	Zona 4 6° a	0,00		0,00
	Zona 4 6° b	8.532,71		5.119,63
	Zona 4 7° b	185,15		74,06
	Zona 4 7° c	0,00		0,00
	Zona 4 8° c	0,00		0,00
	Zona 5	0,00		0,00
	Zona 6 I Pr	0,00		0,00
Zona 6 II Pr	0,00		0,00	
E.L. Pr	2.243,45		0,00	
TOTAL	11.724,60		6.480,73	
SUPERFICIES NO LUCRATIVAS	Zona 6 I Pu	0,00		0,00
	Zona 6 II Pu	0,00		0,00
	Zona 6 III Pu	0,00		0,00
	E.L. Pu	2.453,42		0,00
	E.L. Pr	0,00		0,00
	Viario	5.496,17		0,00
	TOTAL	7.949,59		0,00
TOTAL	19.674,19		6.480,73	
ESTANDAR	ESPACIOS LIBRES		37,86	m ² s / 100 m ² t
	DOTACIONAL Y EQUIPAM.		0,00	m ² s / 100 m ² t
	VIARIO		84,81	m ² s / 100 m ² t
	TOTAL		122,67	m² s / 100 m² t
APROVECHAMIENTO	GLOBAL		6.001,47	UA
	MEDIO		0,305043	UA / m ² s

1.5. DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y ACTUACIONES POSTERIORES.

La finca “El Robado”, situada en el término municipal de Puerto de la Cruz, Tenerife, en la zona conocida como San Fernando, presenta fachada a las Calles Bélgica, Alemania, Suecia y Suiza.

Dicha finca llegó a tener en la última década del siglo XIX, fecha en la que fue adquirida por el Coronel Owen Peel Wethered, hasta 21 fanegadas. Este distinguido miembro de la comunidad británica en Tenerife construyó en sobre la aludida finca la Casa y los Jardines “El Robado”, destinando el resto de la misma a usos agrícolas (ver ANEXO V - Informes de la evolución histórica de Finca “El Robado”).

El interés arquitectónico que esta casa y sus jardines poseen y el estado de abandono al que fueron sometidos durante las últimas décadas del pasado siglo motivaron que la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife instara la Declaración de Bien de Interés Cultural sobre la totalidad de esta finca. Esta Declaración finalmente recayó sobre dicho inmueble a través del Decreto 21/1996, de 9 de febrero, dictado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. El Decreto 34/2008, de 11 de marzo, modificó la delimitación del citado Bien de Interés Cultural para incluir las cocheras, la casa del guarda y las caballerizas de dicha finca.

El anterior propietario de esta finca, PROMOCIONES PAGULLA TENERIFE, S.L., presentó a la Unidad de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife una propuesta de rehabilitación de la Casa y de los Jardines “El Robado” que incluía el aprovechamiento residencial complementario, localizado sobre el borde Suroeste de la propiedad.

La Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 21 de abril de 2005 entendió factible el aprovechamiento urbanístico de la parcela toda vez que conllevaba la puesta en valor del inmueble objeto principal de la protección; si bien consideró necesario un mayor estudio y documentación de la propuesta a través de la realización previa de estudios históricos, topográficos y una ordenación volumétrica de los espacios más acorde con el carácter predominante que debe mantener la edificación protegida.

Atendiendo al requerimiento de dicha Comisión Insular PROMOCIONES PAGULLA TENERIFE, S.L., presentó un Anteproyecto del Complejo Recreativo-Residencial “El Robado” y un estudio histórico, redactado por el historiador D. Nicolás González Lemus. El citado Anteproyecto desarrolló en esta zona dos edificios de uso residencial de tres plantas y áticos. La Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el día 26 de julio de 2005 dictaminó favorablemente la propuesta de edificación presentada por PROMOCIONES PAGULLA TENERIFE, S.L. (en adelante DICT-CIPH-26-07-2005), si bien consideró necesaria la simplificación de los recursos formales de la fachada. Asimismo, dicha Comisión entendió necesario que se presentara proyecto de intervención en la Casona de San Fernando (El Robado), inmueble objeto principal de la protección.

El Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz desea que la actual propietaria de la finca, la entidad QUINTERCON, S.L., proceda, a corto plazo, a restaurar este Bien de Interés Cultural, debido su enorme valor patrimonial y al lamentable estado de ruina en el que se encuentra. Para ello, el Pleno Municipal aprobó inicialmente en dos ocasiones la Revisión Parcial del PGO en la U.A. 12, a través de la cual se reordena el aprovechamiento urbanístico otorgado por el vigente PGO en la Finca “El Robado”, haciéndolo compatible con la protección de sus valores históricos.

Hasta hace aproximadamente cuatro años la estructura portante de madera de dicho inmueble se encontraba seriamente dañada por la falta de conservación del inmueble y por los actos vandálicos e incendios sufridos debido al abandono del mismo, todo lo cual había provocado el desprendimiento de gran parte de la techumbre y de los balcones. Lamentablemente, toda esta estructura de madera que quedaba en pie fue quemada por el incendio ocurrido el día 4 de agosto de 2008, por lo que habrá de ser reconstruida a la mayor brevedad posible.

Atendiendo a lo señalado en la Ley 19/2003 esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz define en la Unidad de Actuación 12 una operación parcial de rehabilitación urbana con el objetivo de rehabilitar a corto plazo el Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y los Jardines “El Robado”, que se encuentran desde hace más de una década en estado ruinoso, y de acondicionar dignamente las calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia, que rodean a la citada propiedad,

propiciando de esta manera una mejora sustancial en la calidad turística de este entorno.

La entidad promotora de la Unidad de Actuación (QUINTERCON, S.L.) deberá acondicionar y recuperar el resto de los jardines, pavimentando sus recorridos peatonales, ajardinando sus áreas verdes y reconstruyendo sus fuentes, todo ello de acuerdo con las directrices que se establezcan en el Plan Director de Restauración del BIC. Se ha previsto completar la retícula de recorridos peatonales de este jardín, manteniendo los árboles existentes en la finca, respetando su actual ubicación en la gran mayoría de los casos y proponiendo el traslado de los mismos dentro de la misma parcela en casos excepcionales.

1.6. OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL

El Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz promueve la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz con el objetivo de definir, de acuerdo con los criterios señalados por la Directriz 20.3 de la Ley 19/2003, una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada sobre la Unidad de Actuación 12, en San Fernando, en respuesta al grave deterioro ambiental que se ha ido registrando en esta zona a lo largo de las últimas décadas.

Esta operación parcial de rehabilitación urbana responde a la necesidad de rehabilitar a corto plazo el Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y los Jardines “El Robado”, que se encuentra desde hace más de una década en estado ruinoso, y de acondicionar dignamente las calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia, que rodean a la citada propiedad, propiciando de esta manera una mejora sustancial en la calidad turística de este entorno. Dicha operación será desarrollada íntegramente por los promotores de la citada Unidad de Actuación 12, en los plazos establecidos en el Programa de Actuación de esta Revisión Parcial del PGO.

El desarrollo de esta operación parcial de rehabilitación urbana sobre la Unidad de Actuación 12 obliga a revisar parcialmente este PGO, para adecuar su ordenación estructural y pormenorizada al contenido de la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Casa y los Jardines de San Fernando.

La ordenación estructural prevista por el PGO en este ámbito resulta alterada para ajustar el trazado de uno de los ramales del Sistema General de Comunicaciones Peatonales que atraviesa la Unidad de Actuación 12 en dirección Este-Oeste con objeto de potenciar la comunicación peatonal entre las zonas de Taoro, El Tope y La Paz. Este Sistema General de Comunicaciones Peatonales ocupa la superficie calificada como Espacio Libre Público en la U.A. 12. Al objeto de mantener la continuidad del trazado de este Sistema General de Comunicaciones Peatonales, en la presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se modifica dicho recorrido peatonal para hacerlo discurrir por la calle Suiza, el Jardín de Interés 18, la Calle Suecia y una rampa situada en el borde Este de la Unidad de Actuación.

La ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de esta Revisión Parcial del PGO ha sido modificada en los siguientes aspectos:

- Se catalogan con nivel de protección integral las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado".

- Se catalogan los jardines de la Finca "El Robado" como Jardín de Interés JI-18, diferenciando dentro de los mismos el Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), el Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa "El Robado"), y el Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

- Se califican las Calles Suiza y Suecia como Espacio Libre Peatonal.

- Se reduce en un 76 % la superficie de suelo de la zona calificada como Edificación Abierta y se incrementa en dos plantas la altura aplicable en la misma.

- Se establece para Casa "El Robado" (PA-89) el uso exclusivo turístico.

- Se redelimita la Unidad de Actuación 12, al objeto de excluir de la misma el suelo que cuenta con condiciones de suelo urbano consolidado, integrado por las parcelas pertenecientes a D. Manuel Raimundo Martín Luis y D. Enrique Trujillo González (sobre las que se localizan las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca "El Robado") y al Hotel Chiripa Garden (afectado por el PGO para ampliación de la Calle Alemania) y por una pequeña porción de los jardines del Edificio "El Parque" (situado en la esquina de las Calles Bélgica y Alemania).

1.7. BASE LEGAL

La base legal para la redacción de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación se encuentra en el contenido de los artículos 45, 46 y 47 del DL 1/2000, en la DT. 2ª.6. del DL 1/2000 y en la DT 3ª de la Ley 19/2003.

El apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

“En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.”

El apartado 1 de la Disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003 establece lo siguiente:

“En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.”

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

“Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones”.

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados y en su Memoria de Ordenación se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público prevalente de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.

En los apartados 3, 4 y 5 del art. 28 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 se señala lo siguiente:

“3. Será preceptiva la elaboración y publicación de Avance en los procedimientos de aprobación y revisión general de los siguientes instrumentos de ordenación:

Directrices de Ordenación.

Planes Insulares de Ordenación.

Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales.

Planes Especiales de los Paisajes Protegidos.

Planes territoriales de Ordenación.

Planes Generales de Ordenación.

Cualquier otro plan jerárquicamente dependiente de los anteriores cuando así lo establezca cualquiera de éstos.

4. En las revisiones parciales de los mismos, sólo será exigible el Avance cuando afecten a sus determinaciones ambientales básicas, tengan por objeto la reclasificación de suelo rústico, o la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, o de las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.

5. La elaboración del Avance será potestativa en los restantes procedimientos.”

La presente Revisión Parcial del PGO no desarrollo ningún Avance, ya que la misma no afecta a ninguno de los aspectos reseñados en el apartado 4 del art. 28 del Decreto 55/2006.

El art. 37.2 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 establece lo siguiente:

“1. Culminados los trámites anteriores, se pasará el expediente y la documentación a informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante que, mediante propuesta, recomendarán la confirmación o modificación de las determinaciones del instrumento de ordenación que se vean afectadas por los informes y alegaciones presentados, y señalarán, en todo caso, si el conjunto de las rectificaciones que se proponen supone o no una alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

2. Se entenderá que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico aprobado inicialmente...”

El presente documento ha sido redactado incorporando las determinaciones requeridas por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y por la Comisión de

Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en el periodo de información pública abierto tras la aprobación inicial del expediente.

Teniendo en cuenta la entidad de las modificaciones introducidas en esta Revisión Parcial del PGO, puede considerarse sustancial el cambio en la ordenación. Por ello, el expediente habrá de ser nuevamente elevado a la aprobación inicial del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y posteriormente sometido, junto al Informe de Sostenibilidad Ambiental, al trámite de información pública.

MEMORIA DE INFORMACION

MEMORIA DE INFORMACION.

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido del ISA, que contempla en gran medida lo recogido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento. La determinación de la amplitud y nivel de detalle del ISA se comunicará al Excmo. Ayto. de Puerto de la Cruz mediante un Documento de Referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES, S.L. elaboró el Informe de Sostenibilidad Ambiental que fue sometido a información pública y ha redactado recientemente la Memoria Ambiental que habrá de ser aprobada por la COTMAC.

2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se encuentran formados por un substrato básico de lavas procedentes de un centro de emisión que podría situarse en la ladera norte del sistema de cumbres centrales de la isla y que fluían hacia la costa, con una dinámica activa en su parte superior para convertirse en deslizamiento suave hacia la costa, según puede observarse en el Mapa Geológico de la Isla de Tenerife, realizado por el Instituto Geológico y Minero de España de 1.968.

Bajo un punto de vista geotécnico, de distintos estudios y sondeos realizados en la zona, parece comprobarse que el terreno está constituido por una primera capa de tierra vegetal de espesor variable, entre 0,40 m. y 1,20 m., utilizada históricamente como soporte de las actividades agrícolas. Una segunda capa de tierra arcillosa mezclada con bolos y con bastante carbonato cálcico y compacta, con profundidades de hasta 3,00 m. En ocasiones esta capa está sustituida por un aglomerado de grava arenosa con matriz arcillo-limosa, de profundidad similar. A continuación se presenta una capa de roca basáltica muy dura y resistente con profundidades variables, pero en cualquier caso siempre superior a los 15 o 20 m.

El nivel freático, es de sobra conocido, que se encuentra en las islas muy por debajo de aquellas capas interesadas en la urbanización y edificación y tampoco se encuentran sulfatos que pudieran afectar a las cimentaciones.

En conclusión, puede decirse que desde este punto de vista el terreno es apto para la urbanización desde las consideraciones expresadas.

El terreno objeto de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se configura como una plataforma de escasa pendiente en dirección Este-Oeste y con una pendiente media del 10% en dirección Norte Sur.

2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos en los que se desarrolla la presente Revisión Parcial están constituidos por antiguas huertas de cultivo (ver ANEXO V – Informes de la evolución histórica de la Finca “El Robado”), por jardines y edificaciones abandonadas, por viviendas en uso y por calles urbanizadas.

Las citadas calles disponen actualmente de acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones existentes como a las que se hayan de construir. Asimismo dichas vías disponen de red evacuación de aguas residuales recientemente ejecutada.

MEMORIA DE ORDENACION

MEMORIA DE ORDENACION.

3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Durante el periodo de redacción de esta Revisión Parcial del PGO se estudiaron varias alternativas de ordenación, entre las cuales cabe destacar las siguientes:

3.1.1. OPCIÓN 1.

La primera de las alternativas que contempló el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para la llevar a cabo la rehabilitación del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y Jardines “El Robado” consistía en mantener la Unidad de Actuación 12 (a desarrollar por alguno de los sistemas privados) y en excluir de la misma a las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado”, que fueron transformadas en dos viviendas.

En dicha alternativa se proponía:

- Reducir la superficie de la parcela prevista en el PGO para uso residencial, creando para tal fin una franja de suelo al borde de las Calles Bélgica y Alemania, calificada como Edificación Abierta, de 3 plantas de altura, en la que se localizaba el aprovechamiento edificatorio autorizado por el DICT-CIPH-26-07-2005.
- Establecer un nivel de protección integral para la Casa “El Robado” y destinarla a Dotación.
- Establecer un idéntico nivel de protección para las antiguas edificaciones de servicio de la Finca y destinarlas a uso residencial.
- Calificar el resto del suelo perteneciente a la Finca como Espacio Libre Público con categoría de Jardín de Interés (JI-18).
- Ampliar las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia.
- Calificar la Calle Suiza y la ampliación de la calle Suecia como Espacio Libre Peatonal a los efectos de reconducir la trayectoria del Sistema General de Comunicaciones Peatonales a través de estos espacios y del JI-18.

Sin embargo, dicha opción fue descartada debido al elevado coste que tendría que sufragar dicho Ayuntamiento para llevar a cabo la restauración de la Casa “El Robado” (calificada como Dotación), que se encuentra desde hace más de una década en estado ruinoso.

3.1.2. OPCIÓN 2.

Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz planteó la conveniencia de atribuir el dominio de la Casa “El Robado” y de una parte de los jardines que la rodean a los promotores de la Unidad de Actuación 12 y estimó que el uso más adecuado para dicha parcela era el turístico.

De acuerdo con esta alternativa, los jardines de la Finca “El Robado” se destinaban en parte a Espacio Libre Público y en parte a Espacio Libre Privado asociado a la Casa “El Robado”.

El resto de la ordenación planteada en la Opción 1 se mantenía inalterada.

Dicha opción fue igualmente descartada para atender a las condiciones establecidas en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 17 de abril de 2012 (en adelante DICT-CIPH-17-04-2012).

3.1.3. OPCIÓN 3.

En el citado Dictamen se señaló lo siguiente respecto al Documento de Aprobación Inicial de la presente Revisión Parcial del PGO:

“...toda la intervención prevista en la Casona y Jardines deberá formalizarse a través del correspondiente proyecto de ejecución en una sola fase, (apartado 3 punto 15 del programa de actuación) y condicionando la viabilidad de la intervención en el resto de la parcela al reestudio de la localización del aprovechamiento admisible, compatibilizando la conservación de los elementos de valor patrimonial que pudieran existir en los jardines, con la nueva ordenación, todo ello en aras de contribuir al objetivo principal para la conservación y puesta en uso del Bien de Interés Cultural”.

Atendiendo a esta condición el Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz contempló la alternativa de localizar el aprovechamiento urbanístico de la U.A. 12 en otro ámbito territorial del municipio de Puerto de la Cruz. Para ello era necesario extender el ámbito de dicha Unidad de Actuación de forma discontinua sobre otros terrenos que pudieran ser clasificados como urbanos no consolidados por la urbanización.

En dicha alternativa se proponía:

- Catalogar la totalidad del espacio libre privado de la Finca “El Robado” como Jardín de Interés JI-18 y dividir el mismo en una parcela de uso público (JI-18/1) y en otra parcela de uso privado (turístico), JI-18/2, que albergara la Casa “El Robado”
- Mantener la sección actual de las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia al objeto de no reducir el citado Jardín de Interés.
- Localizar el aprovechamiento urbanístico previsto por el PGO sobre otro ámbito que pudiera ser clasificado como suelo urbano no consolidado por la urbanización adscrito al ámbito discontinuo de la Unidad de Actuación 12.
- Establecer un nivel de protección integral para las antiguas edificaciones de servicio y destinarlas a uso residencial.

Esta alternativa permitiría a la administración municipal crear un gran parque y favorecer la contemplación de los dos elementos arquitectónicos catalogados.

Sin embargo, dicha opción fue descartada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz debido a que conllevaba la creación de una Unidad de Actuación discontinua que introduciría nuevos propietarios en la gestión urbanística de la misma, lo cual retrasaría enormemente y dificultaría en gran medida la restauración del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y los Jardines de San Fernando.

3.1.4. OPCIÓN 4.

Atendiendo a lo señalado en el DICT-17-04-2012 y tras varias reuniones de trabajo con los técnicos de la Unidad de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, el Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz elevó a la

citada Comisión Insular una nueva propuesta caracterizada por los siguientes criterios:

- Catalogación de la totalidad del espacio libre privado de la Finca “El Robado” como Jardín de Interés JI-18 y diferenciación dentro del mismo del Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), del Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa “El Robado”), y del Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

- Mantenimiento de la sección que físicamente presentan en la actualidad las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia al objeto de no reducir el citado Jardín de Interés.

3.2. DETERMINACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Tenerife, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2013 dictaminó favorablemente la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz el día 24 de enero de 2013.

Atendiendo a dicho Dictamen (en adelante DICT-CIPH-28-01-2013), el Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz ha decidido que la Opción 4 es la única alternativa de las anteriormente expuestas que permite llevar a cabo, a corto plazo, la rehabilitación del Bien de Interés Cultural constituido por la Casa y los Jardines “El Robado” y el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 12.

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de La Cruz se justifica en la necesidad acometer a corto plazo una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada en la Unidad de Actuación 12, de Puerto de la Cruz, que comprenda las siguientes actuaciones:

a) Facilitar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y los Jardines “El Robado”, que se encuentran desde hace más de una década en estado ruinoso. La citada Casa ha padecido recientemente un terrible incendio que ha eliminado sus forjados de madera. De dicho inmueble tan solo se conserva el entramado de muros de carga que soportaban los citados forjados, conformando una estructura inestable

frente a la acción del viento, por lo que su reconstrucción ha de ser acometida de forma prioritaria.

b) Adecuar la ordenación urbanística de la citada zona al contenido de la Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la “Casona y Jardines de San Fernando” situados en Calle Suiza (Anexo 1). Atendiendo a lo señalado en el DICT-CIPH-28-01-2013, se ha previsto catalogar la totalidad del espacio libre privado de la Finca “El Robado” como Jardín de Interés JI-18, diferenciando dentro del mismo el Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), el Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa “El Robado”), y el Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

c) Mantener la sección actual de las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia al objeto de no reducir el citado Jardín de Interés y renovar totalmente dichos tramos viarios.

d) Redelimitar la Unidad de Actuación 12 con objeto de excluir de la misma a las parcelas pertenecientes a los Sres. Martín y Trujillo (sobre las que se localizan las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado”), al Hotel Chiripa Garden (afectado por el PGO para ampliación de la Calle Alemania) y a una pequeña porción de los jardines del Edificio “El Parque” (situado en la esquina de las Calles Bélgica y Alemania), facilitando de esta manera la gestión urbanística de este ámbito y evitando la creación de una Junta de Compensación que resulta innecesaria, ya que los citados propietarios no presentan interés alguno en la promoción de esta Unidad de Actuación, al ser para ellos las cargas urbanísticas superiores a los beneficios.

3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS.

a) A continuación se reproduce una tabla resumen de los parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito de esta Revisión Parcial del PGO:

CATEGORÍA DE SUELO URBANO		ZONA		CATALOG. SITUACIÓN GRADO	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABIL. (m2c)	HAB	
SUNCU	SUPERFICIES PRIVATIVAS	Zona 4		6º b	8.532,71	19674,19	5.119,63	170
				7º b	185,15		74,06	2
		Zona 2		PA-89 (C-1)	763,29		1.287,04	5
		Espacio Libre Privado			2.243,45			
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	Viario			5.496,17			
Espacios Libres y Zonas Verdes		Zonas Verdes		2.453,42				
SUCU	SUPERFICIES PRIVATIVAS	Zona 4		7º b	9,22	1941,22		
		Espacio Libre Privado			17,88			
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	Viario			1910,42			
		Espacios Libres y Zonas Verdes	Zonas Verdes		3,70			
Total					21.615,41	6.480,73	177	

b) Los parámetros urbanísticos modificados en el ámbito de esta Revisión Parcial del PGO se resumen en la siguiente tabla:

CATEGORIA DE SUELO URBANO		PARC.	SECT	ZONA	CATALOG. GRADO	SUPERFICIE (m2s)		EDIFICABIL. (m2c)	HAB.	
SUNCU	SUPERF. PRIVATIVAS	8.65/3	B	EL Pr	JI-18 Área 3	1.519,18	6.209,87	5.074,41	195	
			C			836,06				
			E			1.872,44				
			A	1º a	656,92					
			D		1.325,27					
	8.65/2	2	PA-89 (C-1)	780,61	4.392,90	1.080,97	22			
		EL Pr	JI-18 Área 2	3.612,29						
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS			Viario		2.058,75		18.443,24	6.155,38	
		8.65/1		EL Zona Verde	JI-18 Área 1	4.761,59				
				EL Red Peatonal	Calle Suiza Calle Suecia Rampa Transvers. Calle Suecia	444,87 479,99 95,27	1.020,13			
SUCU	SUPERF. PRIVATIVAS			2	PA-125 (C-1)	273,85	933,51	314,58	6	
				EL Pr		659,66				
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS			4	7º b	25,03		10,01	324,59	
				Viario		1.904,49				
			EL Red Peatonal		309,14					
TOTAL							21.615,41	6479,97	223	

3.6. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.

Los cambios introducidos a través de la presente Revisión Parcial no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el PGO.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

En la mayor parte del ámbito de la presente Revisión Parcial del PGO se mantiene la clasificación de suelo (SUNCU), la ordenación viaria (salvo ciertos reajustes) y la catalogación de elementos de interés arquitectónico (ampliando los ya catalogados) establecidas por el vigente PGO.

Las modificaciones más significativas introducidas por esta Revisión Parcial en la U.A. 12 consisten en lo siguiente:

- Se sustituye el uso global residencial de la Unidad de Actuación 12 por el uso mixto (residencial-turístico), al objeto de adaptar las determinaciones del PGO al contenido del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

- Se catalogan con nivel de protección integral las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” y se establece para estas edificaciones el uso residencial (principal) y el uso terciario (compatible).

- Se catalogan los jardines de la Finca “El Robado” como Jardín de Interés JI-18 y se diferencian dentro del mismo el Área 1, de uso público (parcela 8.65/1), el Área 2, de uso privado (parcela 8.65/2, que alberga la Casa “El Robado”), y el Área 3, de uso privado (parcela 8.65/3, que albergará dos sectores residenciales de cuatro plantas de altura).

- Se califican las Calles Suiza y Suecia como Espacio Libre Peatonal.

- Se reduce en un 76 % la superficie de suelo de la zona calificada como Edificación Abierta y se incrementa en dos plantas la altura aplicable en la misma.

- Se establece para Casa “El Robado” (PA-89) el uso exclusivo turístico.

- Se redelimita la Unidad de Actuación 12, al objeto de excluir de la misma el suelo que cuenta con condiciones de suelo urbano consolidado, integrado por las parcelas pertenecientes a D. Manuel Raimundo Martín Luis y D. Enrique Trujillo González (sobre las que se localizan las antiguas cocheras, casa del guarda y

caballerizas de la Finca “El Robado”) y al Hotel Chiripa Garden (afectado por el PGO para ampliación de la Calle Alemania) y por una pequeña porción de los jardines del Edificio “El Parque” (situado en la esquina de las Calles Bélgica y Alemania).

Por tanto, las variaciones introducidas en esta Revisión Parcial, debido a su escasa entidad, no modifican el modelo territorial adoptado por el PGO.

3.7. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.

El interés público de esta Revisión Parcial del PGO radica en permitir la ejecución de una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada que permitirá la rehabilitación, a corto plazo, de un Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento y el acondicionamiento de los viales que lo rodean.

La ordenación establecida por el vigente PGO para la Unidad de Actuación 12 no resulta adecuada a la Declaración de Bien de Interés Cultural recaída sobre la Casa y los Jardines de San Fernando, por cuando contempla, por un lado, la demolición de las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la citada finca y, por otro lado, la ejecución de edificaciones de uso residencial de dos plantas de altura sobre gran parte de sus jardines. Por tanto, al resultar inviable el desarrollo de la Unidad de Actuación 12, tal como ha sido prevista por el vigente PGO, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz ha decidido modificar la ordenación pormenorizada del PGO en dicho ámbito para garantizar la conservación de este Bien de Interés Cultural.

El abandono que ha padecido durante las últimas décadas la Finca “El Robado”, el incendio sufrido recientemente en la Casa y los graves desperfectos que han surgido en los viarios y espacios peatonales públicos que rodean a dicha Finca, han provocado en la zona un importante deterioro ambiental que conlleva graves perjuicios en la calidad de vida de los residentes en este entorno y de los turistas que ocupan las instalaciones hoteleras cercanas.

La operación de rehabilitación urbana de iniciativa privada propuesta en esta Revisión Parcial del PGO conlleva en sí misma el interés público que justifica la tramitación y aprobación de dicho expediente. El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz fue consciente de este hecho y consecuentemente, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2009, adoptó por unanimidad de los miembros que lo componían el siguiente acuerdo relativo al interés público del expediente que nos ocupa:

“PRIMERO.- Admitir a trámite la propuesta de Revisión Parcial del Plan general de Ordenación de Puerto de la Cruz en la Unidad de Actuación número 12 presentada por la entidad Quintercón, S.L., así como la Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y la referida entidad para la formulación y tramitación de la Revisión Parcial del Plan general de Ordenación de Puerto de la Cruz en la Unidad de Actuación número 12.

SEGUNDO.- Considerar acreditado el interés público, así como la conveniencia y oportunidad de la referida Revisión Parcial y del Convenio a suscribir.

TERCERO.- Impulsar de oficio la propuesta, con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante.”

El avanzado estado de deterioro en el que desde hace más de una década se encuentran tanto la Casa y los Jardines de la Finca “El Robado”, como los viales que rodean este conjunto arquitectónico, no permite esperar a la Revisión-Adaptación Plena del PGO al DL 1/2000, a la Ley 19/2003 y al PIOT y provoca el interés municipal en la tramitación y aprobación del presente expediente.

Por ello, se hace preciso revisar parcialmente el planeamiento municipal para introducir en el mismo una operación parcial de rehabilitación urbana que permita compatibilizar la rehabilitación de la Casa y Jardines “El Robado”, en los plazos máximos fijados en el apartado 3.16 de esta Modificación del PGO, con la materialización del aprovechamiento urbanístico en los dos sectores residenciales de la parcela 8.65/3.

3.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO.

Tal como ha quedado acreditado anteriormente resulta conveniente y oportuno para el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz asegurar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y Jardines “El Robado” por parte del promotor de la U.A.-12, adquirir por cesión gratuita gran parte de los citados Jardines (Área 1 del JI-18) y recibir los viales y espacios peatonales que rodean este conjunto arquitectónico debidamente acondicionados.

La conveniencia y oportunidad de la operación de rehabilitación urbana definida en esta Revisión Parcial es debida tanto al estado ruinoso que desde hace más de una década presenta dicho inmueble (que obliga a su rehabilitación a corto plazo), como a los graves desperfectos e insuficiencias surgidas en la infraestructura viaria circundante.

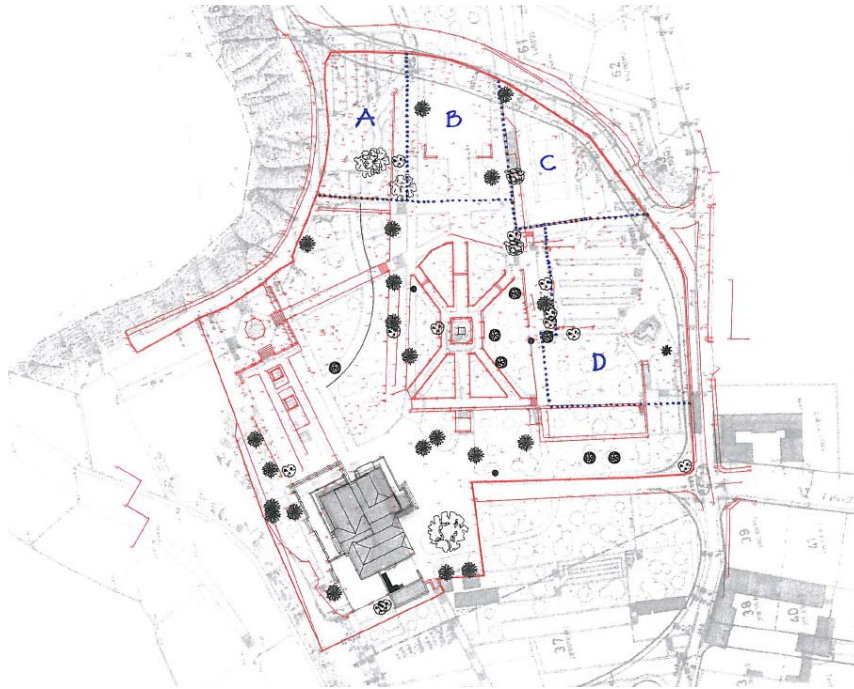
El Ayuntamiento de Puerto de la Cruz ha comunicado al actual propietario de la Casa y Jardines “El Robado” la necesidad de llevar a cabo la rehabilitación, a corto plazo, del citado conjunto arquitectónico, para lo cual ha convenido con el mismo introducir en el PGO la ordenación urbanística derivada del DICT-22-10-2012 y del DICT-CIPH-28-01-2013.

El incendio sufrido en la Casa El Robado el día 4 de agosto de 2008 ha dejado al citado inmueble en un estado de precariedad máximo. El entramado de muros de carga que soportaban los forjados de madera se encuentra en situación inestable frente a la acción del viento, por lo que la reconstrucción de este inmueble resulta necesaria a la mayor brevedad posible.

Por otro lado, el lamentable estado en el que se encuentran las vías que rodean a la Finca “El Robado” ha provocado múltiples quejas vecinales y supone un grave deterioro en la calidad de este espacio turístico, por lo que su acondicionamiento supone para el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz una necesidad apremiante que obliga al Consistorio a viabilizar el desarrollo de la Unidad de Actuación 12.

En el DICT-CIPH-22-10-2012 se concluyó lo siguiente:

“La nueva propuesta planteada conservando la cancha de tenis se dictamina viable su recuperación y reutilización debiendo incorporarse al parque público que resulte, condicionada la propuesta de nueva edificación en la parcela a otorgar el aprovechamiento urbanístico en los sectores A y D, según plano anexo, promoviendo la recuperación del resto de los jardines, implantando la edificación de nueva planta en los sectores más degradados de los jardines, en los que no quedan testimonios materiales de su configuración inicial (sector A con menor altura) o bien fueron transformados con posterioridad con plantaciones agrícolas (sector D) y que facilita la recuperación de la edificación principal y de la mayor parte del antiguo espacio ajardinado, por lo que la nueva propuesta arquitectónica que se pretenda habrá de tender hacia una arquitectura singular integrada y en armonía con el BIC en el que se inserta, dando respuesta tanto al exterior como hacia el interior (los jardines y la casona), lo que requiere nueva consulta previa o Anteproyecto arquitectónico en estos términos, acompañado de informe de viabilidad técnico municipal, antes de proceder a tramitar la Revisión Parcial del PGO que corresponda y proceda.”



Se adjuntó a dicho Dictamen Anexo relativo a la Carta de Florencia de 1981 sobre Jardines Históricos, adoptada por ICOMOS en diciembre de 1982 (reproducido en Anexo II)

En el DICT-CIPH-28-01-2013 se concluyó lo siguiente:

“En consecuencia con lo anterior la Comisión Insular dictamina favorable la consulta reflejada en los planos 0.11 y 0.12 versión A remitidos el 25 de enero de 2013 por el arquitecto redactor sobre nueva propuesta de intervención en el Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento a favor de la Casona y Jardines de San Fernando, haciendo suyos los términos e indicaciones del informe técnico transcrito, debiendo proceder de manera consensuada con la Unidad de Patrimonio Histórico, previo a la presentación oficial del nuevo documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz en la Unidad de Actuación UA12 San Fernando que legitime la nueva consulta, todo ello en aras de contribuir al objetivo principal para facilitar la puesta en valor del BIC con la urgente recuperación de la Casona y del antiguo espacio ajardinado.”

3.9. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN PARCIAL DE REHABILITACIÓN URBANA PREVISTA EN LA U.A. 12.

La Directriz 20 de Ordenación del Turismo de Canarias, perteneciente a la Ley 19/2003 establece lo siguiente:

“La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.

La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Las zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas disminuyan la calidad turística de la zona, que requerirán del establecimiento de determinaciones de zonificación y, en su caso, fomento del traslado de determinadas actividades, conforme a los criterios enunciados.

Las zonas insuficientemente dotadas que, en relación con su capacidad alojativa, presenten deficiencias en materia de infraestructura viaria, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente, y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales”.

La baja calidad ambiental que actualmente presenta la zona turística de San Fernando, en Puerto de la Cruz, está provocando una disminución preocupante de los niveles de ocupación de las instalaciones alojativas de dicha zona o la desaparición de alguna de ellas.

Esta zona mixta carece de Espacios Libres Públicos y cuenta con viales de escasa dimensión en alguno de los cuales (Calles Bélgica, Alemania, Suiza y Suecia) no existen ni siquiera aceras. Por ello, el tránsito peatonal de turistas y residentes resulta inseguro y dificultoso y el tráfico rodado a través de alguna de estas vías (Calle Suecia) casi imposible debido al grave deterioro de sus calzadas.

Estas deficiencias requieren de una operación parcial de rehabilitación urbana, que ha de ser afrontada, a corto plazo, por el propietario de la Unidad de Actuación 12 en los plazos máximos que figuran en el Programa de Actuación incorporado a este expediente. Dicha operación consistirá en lo siguiente:

a) Recuperación y rehabilitación del tercio Este de la Finca “El Robado” (parcela 8.65/2), formada por el Área 2 del Jardín de Interés JI-18 y por la Casa “El Robado”, para destinarla a uso turístico en las categorías de establecimiento convencional especialista en salud o descanso, de establecimiento en edificio histórico-artístico, o de establecimiento recreativo.

b) Recuperación y rehabilitación del tercio central de dicha Finca (parcela 8.65/1), que comprende el Área 1 del Jardín de Interés JI-18, para destinarlo a Espacio Libre Público.

c) Recuperación y rehabilitación del tercio Oeste de esta Finca (parcela 8.65/3) formada por el Área 3 del Jardín de Interés JI-18 y por los Sectores A y D que constituyen “Áreas de movimiento para intervención de obra nueva”, la cual se podrá destinar a materializar el aprovechamiento urbanístico admitido por el PGO vigente para la Unidad de Actuación.

d) Reforma integral de las Calles Suecia, Suiza, Bélgica y Alemania y creación en estas últimas de una acera en sus lados Este y Norte.

3.10. ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.

A) Directrices de Ordenación General (DOG):

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

“Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones”

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
- b) Energía y residuos.
- c) Ordenación Territorial.
- d) Infraestructuras y transportes.
- e) Patrimonio cultural y paisaje.

a) Recursos naturales

- DOG 31.4 (NAD): *“Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas y entre ellas:*

Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.

Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de los sistemas naturales.

Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises”.

En ficha de la U.A.12 se establece, por un lado, que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 12 deberá prever redes separativas para aguas fecales y pluviales, al objeto de captar estas últimas para reutilización posterior y de evitar desbordamientos en la red de aguas fecales en caso de fuertes lluvias y, por otro lado, que los edificios que se construyan en la Unidad de Actuación deberán prever redes de aguas grises.

b) Energía y residuos.

- DOG 42.3 (ND): *“El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.”*

En la ficha de la U.A. 12 se establece que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 12 deberá prever la instalación de contenedores de residuos en el viario de dicho ámbito en proporción adecuada a la población prevista.

c) Ordenación territorial.

- DOG 66.4 (ND): *“El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos”.*

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz ha previsto reajustar el Sistema General de Comunicaciones Peatonales que atravesaba la U.A. 12, utilizando el siguiente itinerario (ver planos de Ordenación 7-A y 7-B):

- Calle Suiza.
- Parte del Área 1 del JI-18.
- Calle Suecia.
- Rampa de conexión con U.A. 103.

- DOG 70.1 (ND): *“El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.”*

Esta Revisión Parcial ha previsto para la U.A.-12 que el uso principal sea el residencial en tipología de Edificación Abierta (parcela 8.65/3). No obstante lo anterior, la Casa “El Robado” (PA-89), se destinará a uso turístico, lo cual contribuirá notablemente al incremento de la complejidad social y a la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.

- DOG 70.2 (ND): *“Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección”.*

La U.A. 12 se localiza dentro del Área 8 con destino mixto, incluida en la Zona Turística Puerto de la Cruz-Valle de La Orotava, perteneciente al PTOTT. De acuerdo con lo señalado por el art. 4.3.2.4.b) en las áreas con destino mixto se admitirán las categorías residenciales primera y segunda, siendo la tercera no compatible. Las categorías residenciales admitidas en esta Área (primera y segunda) obligan a la construcción de viviendas de gran superficie. Por esta razón, no se ha calificado en este ámbito ninguna parcela con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- DOG 77.1 (ND): *“Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.”*

Esta Revisión Parcial plantea concentrar casi la totalidad del aprovechamiento lucrativo de la U.A.12, que presenta una superficie total de 18.443,24m² en los dos sectores A y D, pertenecientes a la parcela 8.65/3, como “Área de movimiento para intervención de obra nueva” con uso residencial, y con un máximo de 4 plantas de altura. El resto del aprovechamiento lucrativo se localiza sobre La Casa “El Robado”.

De esta manera se consigue concentrar el aprovechamiento lucrativo en estos dos pequeños sectores, liberando el resto de la Unidad de Actuación para espacios libres municipales (Área 1 del JI-18), para espacios libres privados (Áreas 2 y 3 del JI-18) y para espacios libres peatonales.

d) Infraestructuras y transportes.

- DOG 102.8 (ND): *“Será requisito para la aprobación del planeamiento de desarrollo que resuelva satisfactoriamente la integración de los nuevos espacios urbanos en los sistemas de transporte público”.*

Las calzadas de las calles Bélgica (dotada de doble sentido circulatorio) y Alemania (de sentido único) han sido proyectadas en esta Revisión Parcial con anchura suficiente para permitir la adecuada circulación de transporte público. No ha sido prevista ninguna parada de guaguas en estos tramos viarios debido a la proximidad de la Clínica Bellevue, en la que necesariamente debería localizarse una parada de transporte público.

- DOG 104.2 (ND): *“El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso.”*

El proyecto de urbanización de la U.A.-12 deberá prever canalizaciones destinadas a telecomunicaciones bajo el viario público y la red peatonal en proporción suficiente para la población prevista en la Unidad de Actuación.

e) Patrimonio cultural y paisaje.

- DOG 112.3.d) (ND): *“Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior.”*

En esta Revisión Parcial se ha ordenado la U.A.-12 de tal manera que todos sus bordes están constituidos por viario público (Calles Bélgica y Alemania), red peatonal (Calles Suiza y Suecia) o espacio libre privado (Área 2 del JI-18).

- DOG 116.2.a) (ND): *“Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.”*

El Sistema General de Comunicaciones Peatonales redefinido por esta Revisión Parcial para la U.A.-12, que discurre por la Calle Suiza, Área 1 del JI-18 (parcela 8.65/1), Calle Suecia y una rampa situada en el borde Este de la Unidad de Actuación, permitirá conectar peatonalmente la Calle Suiza con la U.A.-103. Debido al talud casi vertical que presenta el terreno situado al naciente de la citada Unidad deberá ejecutarse sobre el suelo calificado como Espacio Libre Público en la U.A. 103 una pasarela y un ascensor que permitan salvar el gran desnivel existente entre ambas Unidades de Actuación. El proyecto que desarrolle dichas infraestructuras deberá minimizar el posible efecto o impacto negativo que se pudiera generar en la contemplación y entorno del BIC.

- DOG 116.2.f) (ND): *“Criterios sobre calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno”.*

- DOG 116.2.g) (ND): *“Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual”.*

- DOG 116.2.h) (ND): *“Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas”.*

El proyecto de la edificación residencial prevista en la parcela 8.65/3 (sectores A y D) deberá ser analizado y, en su caso, autorizado por el Cabildo Insular de Tenerife, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, que velará por la adecuada inserción de los volúmenes proyectados en dicha parcela y que requerirá la implantación en la misma de arquitectura contemporánea de calidad.

B) Directrices de Ordenación del Turismo:

Las Directrices de Ordenación del Turismo (en adelante DOT) se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOT 4:

a) Modelo turístico.

b) Renovación edificatoria y rehabilitación urbana.

c) Condiciones del crecimiento.

a) Modelo turístico.

- DOT 12.5 (ND): *“En la ordenación de áreas mixtas, en las que coexistan el uso alojativo turístico con el residencial permanente o temporal, el planeamiento desarrollará los siguientes criterios de ordenación:*

a) Procurará articular la coexistencia de usos dentro de un mismo ámbito o sector mediante la zonificación separada de los mismos y, con ella, la especialización integral o de las diferentes partes que integran el espacio ordenado...

...c) Para las nuevas implantaciones con destino residencial, se establecerán condiciones mínimas de calidad edificatoria y de densidad no inferiores a las establecidas para el uso turístico.”

En esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se destina a uso turístico la parcela 8.65/2 y a uso residencial la parcela 8.65/3. Se zonifica separadamente ambas parcelas y se procura la especialización de las diferentes partes que integran el espacio ordenado.

Para la nueva implantación residencial, a construir en la parcela 8,65/3 (sectores A y D), este expediente se remite a las condiciones de densidad establecidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife para las áreas mixtas.

- DOT 14.8 (ND): *“El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas”.*

En la parcela 8.65/2 esta Revisión Parcial ha previsto la posible instalación de un equipamiento turístico complementario destinado a la restauración. Esta previsión contribuye a la diversificación y cualificación de la oferta turística del área de San Fernando.

b) Renovación edificatoria y rehabilitación urbana.

- DOT 18.2 (NAD): *“La renovación edificatoria tiene por objeto el incremento de la calidad y, en su caso, la diversificación de la oferta turística, tanto alojativa como complementaria. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o mediante su demolición y nueva construcción. Se primará la rehabilitación sobre la sustitución en diferente emplazamiento, dado su menor consumo de recursos”.*

El objeto principal de la operación parcial de rehabilitación urbana que se promueve a través de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz es la rehabilitación de:

- Los jardines situados en el Área 1 del JI-18, de titularidad pública (parcela 8.65/1).
- Los jardines situados en el Área 2 del JI-18, de titularidad privada, y la Casa “El Robado”, ubicada en la parcela 8.65/2.
- Los jardines situados en el Área 3 del JI-18, de titularidad privada.
- Las calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia.

- DOT 18.4 (NAD): *“Dentro de las zonas turísticas, el planeamiento general podrá, y cuando así lo requieran las determinaciones del planeamiento insular, deberá delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes, y concretar las condiciones para el uso efectivo de tales edificaciones, incluso previa declaración, en su caso, de la situación de ruina legal.”*

Esta Revisión Parcial del PGO define sobre la Unidad de Actuación 12 una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada con objeto de garantizar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y los Jardines “El Robado” y el acondicionamiento de los viales que rodean este conjunto arquitectónico, en los plazos y con las condiciones determinadas en su Programa de Actuación.

- DOT 20. (NAD): *“La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.*

La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Las zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas disminuyan la calidad turística de la zona, que requerirán del establecimiento de determinaciones de zonificación y, en su caso, fomento del traslado de determinadas actividades, conforme a los criterios enunciados.

Las zonas insuficientemente dotadas que, en relación con su capacidad alojativa, presenten deficiencias en materia de infraestructura viaria, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente, y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales”.

A través del presente expediente se propone una operación parcial de rehabilitación urbana que conlleva a corto plazo en la Unidad de Actuación 12, por un lado, la ejecución de infraestructuras viarias, de espacios públicos peatonales y espacios libres públicos y, por otro lado, la rehabilitación del Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento formado por la Casa y Jardines "San Fernando". Todas estas actuaciones contribuyen notablemente a la mejora de la calidad del espacio turístico de la zona de San Fernando y proporcionan una indudable cualificación del destino turístico de esta zona mixta.

A través del presente apartado, a juicio del que suscribe, se justifica la adaptación de la Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz en la U.A.-12 a la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación general y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

3.11. ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTOTT) ordena las Zonas Turísticas de la isla de Tenerife, entre las cuales se encuentra Puerto de la Cruz. Dicho documento divide cada Zona Turística en una serie de ámbitos denominados Áreas Turísticas, las califica, según sus condiciones específicas, como Áreas Colmatadas, Áreas en Desarrollo, Áreas de Reserva y Áreas de Expansión Urbana y establece para cada una de ellas tanto el destino (Turístico, Residencial o Mixto) como los usos admitidos y prohibidos y las condiciones de aprovechamiento. El PTOTT establece para cada Zona Turística estrategias de promoción concretas, así como propuestas de actuación sobre espacios públicos.

La Unidad de Actuación 12 se encuentra incluida en el Área Turística 8 (Taoro - El Tope), que ha sido calificada como Área Colmatada con destino Mixto. El PTOTT establece para dicha Área Turística el siguiente régimen:

Admisibilidad de usos privados:

Uso		Categoría
Principal	Turístico	Establecimientos turísticos convencionales
Secundario	Residencial	Primera y Segunda
Compatible	Turístico	Establecimientos turísticos recreativos
	Recreativo	Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1
		Esparcimiento en espacios edificados nivel 1, 2 y 3
	Terciario	Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6
		Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4
Oficinas nivel 1 y 2		
Prohibido	Residencial	Tercera
	Industrial	Almacenes y comercio mayorista
		Talleres de reparación de vehículos

Otras condiciones relativas a los usos:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

Condiciones de aprovechamiento:

No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

Determinaciones aplicables a la Zona Turística de Puerto de la Cruz – Valle de La Orotava.

Estrategias de promoción.

El PTOTT propone entre otras estrategias las siguientes:

“Fomentar la cualificación de la oferta alojativa mediante nuevas instalaciones complementarias que incorporen servicios de salud en áreas como La Paz, Taoro, Botánico, etc.

Impulsar la rehabilitación y la mejora de las edificaciones como elementos definidores del paisaje urbano.”

Uno de los objetivos principales de esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz es facilitar la rehabilitación, a corto plazo, de la Casa y Jardines “El Robado”, que ha sido declarada Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento. En el presente documento se establece el uso turístico en la categoría de establecimiento convencional especialista en salud como uno de los usos principales del citado inmueble.

Áreas libres y dotaciones.

El PTOTT señala que las políticas de actuación en relación con los espacios libres deberán fundamentarse, entre otras, en las siguientes propuestas:

“La recuperación y ejecución mediante pequeñas intervenciones en enclaves obsoletos en La Paz, Taoro, área de San Fernando, Polígonos, etc., que permitan incorporarlos y ponerlos otra vez en uso, con una imagen más cuidada y una mayor calidad ambiental.

La recuperación, mediante intervenciones urbanísticas localizadas, de los itinerarios peatonales y espacios libres actuales, reinterpretándolos y creando una red de recorridos y de zonas de estancia reconocibles y adecuadamente tratadas, que generen flujos peatonales a través de toda el área, proyectando una imagen de mayor calidad ambiental en el entorno urbano, de forma que ayude a diluir la imagen actual de ocupación masiva debido a la densa edificación existente en algunas áreas en el Puerto de la Cruz.”

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz pretende, por un lado, poner en uso el área urbana constituida por la Finca “El Robado”, procurando para la zona, por un lado, una mejora importante de su calidad ambiental, por otro lado, incrementar la disponibilidad de espacios libres de alta calidad paisajística en el área de San Fernando (Jardín de Interés JI-18) y, por último, favorecer el recorrido peatonal a través de la Unidad de Actuación 12, reajustando los Sistemas Locales de Espacios Libres Peatonales para permitir la comunicación de Este a Oeste y de Norte a Sur.

Admisibilidad de los usos turísticos.

El PTOTT establece que tendrán el carácter de objetivo del modelo turístico en el Área de Puerto de la Cruz los establecimientos especialistas en salud, descanso, familia, cultura, negocios enclavados en las categorías de establecimientos turísticos convencionales y de complejos turísticos.

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz establece para la Casa “El Robado” el uso principal turístico en las categorías de establecimiento convencional especialista en salud o descanso y de establecimiento recreativo.

Capacidad turística.

El art. 5.1.1.4. del PTOTT establece lo siguiente:

“A efectos de determinar las condiciones de compatibilidad de los usos turísticos y residenciales alojativos en términos de capacidad conforme los porcentajes establecidos en cada Área, se establecen las siguientes reglas:

- a) *El ámbito de estudio será la totalidad de la correspondiente Área, o en su caso, del ámbito o sector que en ella el planeamiento determine”. Cuando un determinado ámbito de planeamiento se extienda en dos o más Áreas se justificará el cumplimiento de estas determinaciones de forma individualizada en cada una de ellas.*
- b) *La capacidad teórica de una determinada Área, ámbito o sector será la suma de las capacidades teóricas de todas y cada una de las parcelas o unidades urbanísticas equivalentes, con capacidad alojativa que dicho espacio comprenda. Se entenderá por capacidad teórica de una parcela o unidad urbanística equivalente, la resultante de la aplicación a su superficie neta de los estándares de densidad y condiciones de edificabilidad conformes con la calificación urbanística que el planeamiento adaptado le otorgue con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarle, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos”.*

En la ficha del Área Turística 8 (Taoro – El Tope) se señala lo siguiente:

“La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total”.

La Casa “El Robado”, declarada Bien de Interés Cultural por el Gobierno de Canarias, cuenta con una superficie construida que permite la instalación en su interior de 22 plazas turísticas alojativas. En los sectores A y D de uso residencial, pertenecientes a la parcela 8.65/3, se han previsto 65 viviendas y 195 habitantes y en las dos viviendas que actualmente ocupan las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” se ha previsto una población de 6 habitantes.

En el Plano O-01 de esta Revisión Parcial se ha representado la ordenación pormenorizada establecida por el vigente PGO en el Área Turística 8 (Taoro – El Tope) a 8 (Taoro – El Tope). En el citado plano se ha aplicado a las superficies de suelo de las distintas zonas las densidades establecidas para las mismas por dicho PGO. En la Zona 4 se han utilizado las densidades fijadas en el artículo 9.4.11 de sus Normas Urbanísticas; en la Zona 3 se ha utilizado una densidad de 20 m²s / persona (derivada de la aplicación de una edificabilidad de 2,00 m²c/m²s, de una superficie construida de 120 m²c/viv. y de una ocupación de 3 hab/viv.) y en la Zona 2 una densidad de 3 a 6 habitantes en viviendas y de 10 ocupantes en edificación turística alojativa. En dicho plano se ha calculado la capacidad turística aplicando las densidades citadas a las parcelas sobre las que se ubican instalaciones turísticas alojativas existentes.

Se reproduce a continuación el cuadro contenido en el citado Plano.

CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE) DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ								
Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
1	3.067,59	8 ^a	4	100,00	31			
2	285,54		2	-	3			
3	3.138,34	8 ^a	4	100,00	31			
4	9.215,56	8 ^a	4	100,00	92			
5	183,52		2		3			
6	1.094,64	8 ^o	4	100,00	11			
7	37,21		2		3			
8	37,21		2		3			
9	11.850,52		6	-				
10	1.704,91	3 ^o	4	25,00	68			
11	1.055,00	3 ^o	4	25,00	42			
12	2.282,40	3 ^o	4	25,00	91			
13	2.282,29	3 ^o	4	25,00	91			
14	1.634,98	3 ^o	4	25,00	65			
15	1.196,17	2 ^o	4	20,00	60			
16	6.213,30	2 ^o	4	20,00	311			
17	13.044,68	3 ^o	4	25,00		522	563	Puerto Palace
18	3.634,55		2	-				
19	7.314,51		6	-				
20	2.471,35	6 ^o	4	50,00	49			
21	5.315,42	7 ^o	4	80,00	66			

**CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE)
DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ**

Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
22	234,59		6	-				
23	8.633,15	3º	4	25,00		345	158	Tigaiga
24	619,00		3	20,00	31			
25	253,18		6	-				
26	114,26		3	20,00	6			
27	128,04		3	20,00	6			
28	1.055,24		3	20,00	53			
29	739,82		3	20,00	37			
30	3.944,14	7º	4	80,00	49			
31	293,78		2		3			
32	2.205,99	3º	4	25,00	88			
33	8.536,70	6º	4	50,00		171	103	Apart. Florasol
34	2.733,64		6	-				
35	1.104,46		6	-				
36	6.681,75	8º	4	100,00	67			
37	14.373,85	3º	4	25,00		575	384	Parque San Antonio
38	311,16		2	-	3			
39	1.089,59	6º	4	50,00	22			
40	371,19	8º	4	100,00	4			
41	234,00	8º	4	100,00	2			
42	1.615,43	8º	4	100,00	16			
43	235,84	8º	4	100,00	2			
44	941,99	8º	4	100,00	9			
45	352,95	8º	4	100,00	4			
46	163,57	8º	4	100,00	2			
47	665,40	8º	4	100,00	7			
48	1.198,12	6º	4	50,00	24			
49	3.476,80	6º	4	50,00	70			
50	2.426,45	8º	4	100,00	24			
51	6.276,49	8º	4	100,00	63			
52	1.988,70	8º	4	100,00	20			
53	805,13	6º	4	50,00	16			
54	8.307,79	6º	4	50,00		166	271	Miramar
55	1.929,23	6º	4	50,00	39			
56	12.667,12	6º	4	50,00		253	334	Atalaya
57	690,77	8º	4	100,00	7			
58	6.513,37	8º	4	100,00	65			
59	5.688,42	8º	4	100,00	57			
60	1.475,72	6º	4	50,00	30			
61	2.587,83		6	-				
62	7.574,94	3º	4	25,00	303			
63	4.248,51	6º	4	50,00	85			

CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE) DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ								
Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
64	887,03	6º	4	50,00	18			
65	3.126,94	6º	4	50,00	63			
66	1.350,04	6º	4	50,00		27	80	Casa del Sol
67	705,34	7º	4	80,00	9			
68	841,82	7º	4	80,00		11	31	Don Candido
69	16.973,67	7º	4	80,00	212			
70	4.871,11	6º	4	50,00	97			
71	3.773,41	7º	4	80,00	47			
72	10.097,17	3º	4	25,00		404	520	Parque Eden
73	401,99		2					
74	350,82		2					
75	384,97		2					
76	763,17		2		6			
77	8.045,91	6º	4	50,00	161			
78	21.536,50	3º	4	25,00		861	657	La Chiripa
79	336,89		2			10		
80	3.260,22	6º	4	50,00	65			
81	4.269,51	8º	4	100,00	43			
82	4.467,19	3º	4	25,00	179			
83	845,40	4º	4	35,00	24			
84	467,07	8º	4	100,00	5			
85	130,51		2		3			
86	1.210,68	8º	4	100,00	12			
87	826,55	8º	4	100,00	8			
88	267,20	8º	4	100,00	3			
89	6.029,15	2º	4	20,00	301			
90	476,77		2		6			
91	264,09	8º	4	100,00	3			
92	576,01		6	-				
93	1.747,87		6	-				
94	1.064,73	8º	4	100,00	11			
95	7.302,03	2º	4	20,00	365			
96	3.570,94	4º	4	35,00	102			
97	2.742,67	4º	4	35,00	78			
98	1.316,85	8º	4	100,00	13			
99	4.967,73	8º	4	100,00	50			
100	6.756,55	2º	4	20,00		338	426	El Tope
101	1.942,65			-				
102	12.835,18	2º	4	20,00		642	930	Apart. Casa Blanca
103	6.648,25	2º	4	20,00	332			
104	2.812,89	2º	4	20,00		141	270	Pez Azul

**CAPACIDAD TURISTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE)
DE ZONA TURISTICA PUERTO DE LA CRUZ**

Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
105	7.087,43	2º	4	20,00	354			
106	14.058,15	2º	4	20,00	703			
107	1.985,33	8º	4	100,00	20			
108	1.985,33	2º	4	20,00	99			
109	4.460,00	2º	4	20,00	723			
110	8.318,18	2º	4	20,00	416			
111	3.047,49	3º	4	25,00	122			
112	1.857,68	TI5	4	20,00	93			
113	106,07		6	-				
114	1.760,98		6	-				
115	2.191,07	TI5	4	20,00	110			
116	15.681,66	TS5	4	50,00	314			
117	2.243,28	3º	4	25,00	90			
118	4.141,20		6	-				
119	5.125,26	4º	4	35,00	146			
120	5.131,78	8º	4	100,00	51			
121	2.572,52	2º	4	20,00	129	129	260	Perla Tenerife
122	1.519,99	8º	4	100,00	15			
123	1.617,25	8º	4	100,00	16			
124	1.347,49	8º	4	100,00	13			
125	26,98		6	-				
126	1.816,19	8º	4	100,00	18			
127	6.038,84	6º	4	50,00	121			
128	6.029,03	8º	4	100,00	60			
129	3.376,42	8º	4	100,00	34			
130	3.583,85	8º	4	100,00	36			
131	4.449,41	3º	4	25,00		178	134	Parque Atlanta
132	1.745,33	2º	4	20,00	87			
133	12.202,08	8º	4	100,00	122			
134	4.802,16	3º	4	25,00		192	143	Club Ambassdor
135	1.082,63	6º	4	50,00	22			
136	6.711,66	8º	4	100,00	67			
137	2.150,50	8º	4	100,00	22			
138	2.295,72	2º	4	20,00	115			
139	11.168,47	2º	4	20,00		558	563	Playa Canaria
140	4.240,09	TC5	4	120,00	35			
141	6.635,80	TC5	4	120,00	55			
142	6.727,75	TC5	4	120,00	56			
143	5.078,48	8º	4	100,00	51			
144	15.681,66	TS5	4	50,00	314			
145	3.756,35	TS5	4	50,00	75			

CAPACIDAD TURÍSTICA DEL AREA 8 (TAORO-EL TOPE) DE ZONA TURÍSTICA PUERTO DE LA CRUZ								
Parcela	Sup. M ²	Grado	Categoría	Coef. Densidad	Cap. Según PGO vigente.		Cap. Turística Actual	Hotel/Apart
					Residencial	Turística		
146	10.259,75	TS5	4	50,00	205			
147	1.725,14		6	-				
148	6.320,58		6	-				
149	10.513,61		6	-				
150	2.851,00		6	-				
TOTAL					9.359	5.523	5.827	

Puede comprobarse que la relación porcentual entre la citada capacidad turística y la capacidad total del Área 8 de acuerdo con la ordenación vigente es del 37,11%. En el siguiente cuadro se compara la aludida relación porcentual con la correspondiente a la ordenación introducida para la Unidad de Actuación 12 por la presente Revisión Parcial del PGO.

ORDENACIÓN	CAPACIDAD TURÍSTICA (Personas)	CAPACIDAD RESIDENCIAL (Personas)	CAPACIDAD TOTAL (Personas)	RELACIÓN PORCENTUAL ENTRE CAPACIDAD TURÍSTICA Y CAPACIDAD TOTAL (%)
PGO VIGENTE	5.523	9.359	14.882	37,11
REVISIÓN PGO	5.545	9.560	15.105	36,71

En ambos supuestos la relación porcentual entre la capacidad turística de las parcelas sobre las que se ubican instalaciones turísticas alojativas existentes y la capacidad total del Área 8 es superior al 30%.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 19/2003 y en el PTOTT la Revisión-Adaptación del PGO de Puerto de la Cruz a la citada Ley, al PIOT, al PTOTT y al DL 1/2000 deberá calificar como suelo de uso turístico las parcelas actualmente ocupadas por instalaciones turísticas alojativas (salvo en los casos en los que se proponga el traslado de la capacidad turística) y mantener para esta zona el número de plazas turísticas alojativas. Por tanto, con la ordenación introducida por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz queda garantizado para el Área Turística 8 (Taoro – El Tope) el cumplimiento de una relación porcentual superior al 30% entre la capacidad turística de esta zona y la capacidad total de la misma.

Admisibilidad de los usos residenciales.

Sobre los sectores A y D, pertenecientes a la parcela 8.65/3, se ha establecido como uso principal el residencial en categoría segunda. La superficie mínima de parcela, la superficie útil mínima por vivienda y la densidad de las viviendas previstas en estos sectores deberán respetar los límites establecidos en el art. 4.3.2.1 del PTOTT. En el cómputo de la superficie útil requerida en cada una de las viviendas de estos sectores se incluirá la totalidad de los porches, terrazas, balcones y demás elementos cubiertos y abiertos lateralmente.

El art. 4.5.4.2.7.a) del PTOTT señala lo siguiente:

“En aquellas parcelas o grupos de parcelas comprendidas en operaciones de rehabilitación urbana mediante su inclusión en una unidad de ejecución que conlleve la cesión de terrenos para zonas verdes o dotaciones públicas, podrá justificarse el cumplimiento del estándar de densidad requerido en cada caso, de forma conjunta incluso con el cómputo, a estos efectos, de los referidos terrenos que queden afectos al dominio público.”

El número máximo de viviendas previsto en el presente documento para la Unidad de Actuación 12 ha sido establecido teniendo en cuenta el aludido criterio señalado por el PTOTT para aquellos grupos de parcelas comprendidas en operaciones de rehabilitación urbana mediante su inclusión en una unidad de ejecución que conlleve la cesión de terrenos para zonas verdes o dotaciones públicas.

La superficie conjunta prevista en esta Unidad de Actuación para las dos parcelas lucrativas (10.602,77 m²s) y los Sistemas Locales de Espacios Libres-Zonas Verdes (4.761,59 m²) asciende a 15.364,36 m²s. Si dividimos esta superficie de suelo entre el número máximo de viviendas previsto en los sectores A y D pertenecientes a parcela 8.65/3 (65 unidades) se obtiene una densidad de 236,37 m² de parcela por unidad de vivienda, que es superior a la requerida por el art. 4.3.2.1. del PTEOTT para la categoría segunda del uso residencial (180 m² de parcela por unidad de vivienda). En la parcela PA-125 se admiten como máximo las dos viviendas actualmente existentes, de una planta de altura. Dichas viviendas no se ajustan a los estándares de las categorías primera y segunda del PTOTT, pero quedan exceptuadas de su cumplimiento en atención a su grado de protección.

Ordenación edificatoria.

En el artículo 2.3.1.2 del PTOTT se establece lo siguiente:

“La definición y clasificación de los sistemas de ordenación edificatoria deberán incorporarse a la normativa urbanística correspondiente en la adaptación de los distintos Planes Generales, estableciendo un procedimiento de equivalencias”.

El sistema de ordenación edificatoria elegido en esta Revisión Parcial del PGO para las parcelas lucrativas previstas en la Unidad de Actuación 12 es el de Volumetría Variable Específica (VV-SS). Los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas Particulares incorporadas a esta Revisión Parcial del PGO para las parcelas 8.65/2 y 8.65/3, cumplen los valores de ocupación (50%), altura (no predeterminada) y edificabilidad (1,5 m²t/m²s) establecidos por el citado PTOTT para el aludido sistema de ordenación edificatoria de Volumetría Variable Específica.

En el artículo 2.3.3.4 del PTOTT se añade lo siguiente:

“La Edificación Volumetría Variable Específica, se admitirá en las Zonas Turísticas, sólo excepcionalmente como respuesta a las edificaciones ya existentes o cuando se justifique expresamente en el estudio paisajístico que avale la ordenación de volúmenes establecida en el planeamiento. Este supuesto no será aplicable a los edificios destinados a uso turístico de nueva implantación.”

La ordenación de volúmenes prevista en esta Revisión Parcial del PGO viene avalada por el dictamen favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife celebrada el día 28 de enero de 2013, que admitió la ejecución hasta un máximo de 4 plantas de altura en los sectores más degradados A y D como “Áreas de movimiento para intervención de obra nueva”, la cual se podrá destinar a materializar el aprovechamiento urbanístico admitido por el PGO vigente para la Unidad de Actuación, conservando la cancha de tenis en el sector C y resto de los jardines del sector B, con objeto de facilitar la recuperación de la edificación principal y de la mayor parte del antiguo espacio ajardinado.

Condiciones de aprovechamiento.

En la ficha correspondiente al Área 8 (Taoro – El Tope) se señala lo siguiente:

“Condiciones de aprovechamiento: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.”

El aprovechamiento urbanístico previsto en el presente documento no supera al que determina el vigente PGO para el ámbito contemplado en el mismo.

Admisibilidad de viviendas de protección oficial.

El art. 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, establece lo siguiente:

“1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial”.

El art. 4.3.2.2. del PTOTT señala que en las categorías primera y segunda del uso residencial aplicables en las Áreas Turísticas delimitadas en dicho Plan Territorial no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

Por tanto, en la Unidad de Actuación 12, incluida en el Área 8 (Taoro – El Tope), no se podrán admitir viviendas adscritas a ningún régimen de protección oficial, ya que en dicha Área 8 las categorías de uso residencial admitidas son la primera y la segunda.

La superficie útil máxima admitida por la legislación sectorial para viviendas de protección oficial (90 m²) resulta incompatible con la superficie útil mínima exigida por el PTOTT para la categoría segunda del uso residencial o con la superficie construida mínima fijada por dicho instrumento para la categoría primera del mismo uso.

Conclusiones.

Esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz ha sido adaptada a las determinaciones del PTOTT. La operación de rehabilitación urbana prevista en el presente documento se manifiesta de acuerdo con las estrategias establecidas en dicho Plan Territorial para la Zona Turística de Puerto de la Cruz – La Orotava y para el Área Colmatada 8 (Taoro – El Tope).

3.12. REAJUSTE DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES PEATONALES.

En los Planos de Ordenación 4 y 7 del PGO se introduce el Sistema General de Comunicaciones Peatonales formado por una línea definitoria de un itinerario peatonal que discurre preferentemente por Sistemas Locales de Espacios Libres-Red Peatonal.

Uno de los ramales de este itinerario peatonal atraviesa la Unidad de Actuación 12, discurriendo en dirección Este-Oeste con objeto de potenciar la comunicación peatonal entre las zonas de Taoro, El Tope y La Paz.

Para mantener la continuidad de esta red peatonal en la presente Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz se ha hecho discurrir dicho itinerario por la

Calle Suiza, por uno de los ejes del Área 1 del Jardín de Interés JI-18, por la Calle Suecia y por una rampa prevista en el borde Este de la Unidad de Actuación.

Debido al talud casi vertical que presenta el terreno situado al naciente de la citada Unidad deberá ejecutarse sobre el suelo calificado como Espacio Libre Público en la U.A. 103 una pasarela y un ascensor que permitan salvar el gran desnivel existente entre ambas Unidades de Actuación. El proyecto que desarrolle dichas infraestructuras deberá minimizar el posible efecto o impacto negativo que se pudiera generar en la contemplación y entorno del BIC.

En los planos 4, 7-A y 7-B de Ordenación de esta Revisión Parcial puede apreciarse el nuevo trazado de la citada línea de Sistema General de Comunicaciones Peatonales.

3.13. PREVISIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA U.A. 12.

A continuación se realiza un estudio comparativo entre las superficies exigibles para espacios libres, dotaciones y equipamientos por aplicación de los estándares previstos en el art. 36 del DL 1/2000 y las previstas en esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.

ZONA	SUPERFICIES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)		
	D.L. 1/2000 (En función de la edificabilidad prevista en esta Revisión Parcial del PGO)	PGO VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.
Espacio Libre	1.231,08	2.453,42	4.761,59
Dotación	1.231,08		
Equipamiento			
Total	2.462,16	2.453,42	4.761,59

3.14. AUMENTO DE POBLACIÓN Y PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN PROPORCIÓN ADECUADA.

La población prevista en esta Revisión Parcial del PGO para el ámbito de actuación de la misma asciende a 223 habitantes, lo cual supone un incremento de 46 habitantes respecto a la población derivada del planeamiento vigente (177 habitantes).

El art. 46.5. del DL 1/2000 establece que cuando la modificación de un instrumento de ordenación incremente el volumen edificable de una zona ***“...se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional”***.

El incremento de 46 habitantes requeriría un aumento mínimo de 230 m² de suelo destinado a Espacios Libres Públicos en esta Unidad de Actuación. En la presente Revisión Parcial dicho incremento se localiza en la parcela 8.65/1, constituida por el Área 1 del JI-18, que presenta una superficie de 4.761,59 m² calificada como Sistema Local de Zonas Verdes (superior en 2.308,17 m² a la superficie prevista en el planeamiento vigente con idéntica calificación urbanística), con lo que se da debido cumplimiento a lo señalado por el art. 46.5.b) del DL 1/2000.

3.15. ESTUDIO COMPARATIVO DE ESPACIOS PÚBLICOS

A continuación se procede a comparar los espacios de cesión gratuita al Ayto. de Puerto de la Cruz según la ordenación vigente y la modificada.

	Categoría de suelo urbano	Zona			Superficie (m ² s)	
PGO vigente	SUNCU	Sistema Local	Espacio Libre	Zonas Verdes	2.453,42	9.863,71
			Viario			
	SUCU	Sistema Local	Espacio Libre	Zonas Verdes	3,70	
			Viario			
Revisión Parcial de PGO	SUNCU	Sistema Local	Espacio Libre	Zonas Verdes	4.761,59	10.054,10
				Red Peatonal	1.020,13	
			Viario			
	SUCU	Sistema Local	Espacio Libre	Red Peatonal	309,14	
			Viario			
Diferencia					190,39	

A través de esta Revisión Parcial se incrementa en un 1,931% la superficie de los espacios públicos previstos en este ámbito por el vigente PGO.

3.16. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Esta Revisión Parcial del PGO se fundamenta en la necesidad de llevar a cabo, a corto plazo, la rehabilitación de la Casa y los Jardines “El Robado”, que desde hace más de una década se encuentran en estado de ruina.

La rehabilitación de la Casa “El Robado” y de sus Jardines será llevada a cabo por el promotor de la U.A.-12 una vez que entre en vigor esta Revisión Parcial del PGO.

Corresponde, además, a la entidad promotora de la citada Unidad de Actuación la ejecución del viario (Calles Bélgica y Alemania) y de la red peatonal (Calles Suiza y Suecia). Todas estas actuaciones de iniciativa privada han sido incluidas en la operación parcial de rehabilitación urbana definida en la presente Revisión Parcial del PGO.

Sobre el Bien de Interés Cultural denominado Casa y Jardines “San Fernando” será redactado un Plan Director de Restauración, que habrá de ser aprobado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife y que deberá atender a las recomendaciones propuestas en la Carta de Florencia sobre recuperación de jardines históricos.

Las obras previstas en las distintas parcelas que componen la Unidad de Actuación 12 serán autorizadas por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz de acuerdo con los distintos proyectos unitarios que serán redactados sobre cada una de las mismas. No obstante, dichas obras se podrán dividir, según los casos, en las siguientes fases:

CATEGORIA DE SUELO URBANO		PARC.	SECT	ZONA	CATALOG. GRADO	FASE	DOCUMENTO
SUNCU	SUPERF. PRIVATIVAS	8.65/3	A	4	1º a	Primera	Se redactará un Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento “Casa y Jardines de San Fernando” que será aprobado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife
			D			Segunda	
		B	EL Pr	JI-18 Área 3	Primera		
		C			Segunda		
		E			Segunda		
	8.65/2		2	PA-89 (C-1)	Única		
			EL Pr	JI-18 Área 2			
	SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	8.65/1		Viario		Única	
				EL Zona Verde	JI-18 Área 1	Única	
				EL Red Peatonal	Calle Suiza Calle Suecia Rampa Transvers Calle Suecia	Única	

Los proyectos de restauración de la Casa y los jardines, así como la licencia de edificación en los sectores A y D, requieren autorización del Cabildo Insular previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

Los plazos para la ejecución material de las distintas actuaciones propuestas en la operación parcial de rehabilitación urbana prevista en esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz para la Unidad de Actuación 12 son los siguientes:

- Tres meses contados a partir de la entrada en vigor de esta Revisión Parcial del PGO para solicitar a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife la aprobación del Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural formado por la Casa y Jardines de San Fernando.
- Tres meses después de la aprobación de dicho Plan para solicitar al Ayto. de Puerto de la Cruz la aprobación de la iniciativa de actuación, del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización de la U.A. 12.
- Un año a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para iniciar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación (viario y espacios peatonales)
- Dos años contados a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para solicitar al Ayuntamiento de Puerto la licencia de restauración de la Casa “El Robado” y del Jardines de Interés JI-18 y la licencia de la primera fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector A).
- Dos años contados a partir del inicio de las obras de urbanización para culminar las mismas y solicitar su recepción al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.
- Dos años para terminar las obras de restauración de la Casa y de las Áreas 1 y 2 del Jardín de Interés JI-18, la primera fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector A) y la primera fase de las obras de restauración del Área 3 del Jardín de Interés JI-18 (Sector B), contados a partir de las fechas de concesión de las respectivas licencias.

- Cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Gestión y del Proyecto de Urbanización para solicitar al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz la licencia de la segunda fase de las obras de edificación de la parcela 8.65/3 (Sector D).
- Dos años a partir de la fecha de concesión de dicha licencia para terminar la segunda fase de las obras de edificación de parcela 8.65/3 (Sector D) y la segunda fase de las obras de restauración del Área 3 del Jardín de Interés JI-18 (Sectores C y E).

En el suelo urbano consolidado previsto en esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz los plazos máximos para realizar las actuaciones previstas serán los siguientes:

- Tres años contados a partir de la aprobación definitiva de esta Revisión Parcial del PGO para la adquisición por parte del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz del suelo necesario para la ampliación de la acera de la Calle Bélgica y de la acera y el espacio libre peatonal de la Calle Suiza.
- Un año contado a partir de dicha adquisición para aprobar el Proyecto de Urbanización del viario y del espacio libre peatonal.
- Un año contado a partir de la aprobación del citado Proyecto para terminar dicha urbanización.

3.17. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Se procede a continuación a determinar los coeficientes de ponderación que corresponden a las distintas zonas que componen la Unidad de Actuación 12.

La citada Unidad de Actuación se encuentra incluida en el Ámbito 8-D de suelo urbano de este PGO.

Los Sectores A y D pertenecientes a la parcela 8.65/3 presentan altura máxima de cuatro plantas, tipología de edificación abierta, edificabilidad máxima de 2,56 m²c/m²s y ocupación máxima del 95% (Sector A) y del 85% (Sector D). A ambos sectores se les ha asignado el grado 1º, nivel a. Por ello, se encuentran en la zona 17 del Ámbito 8-D y le corresponden los coeficientes de ponderación establecidos en la página 142 del Anexo 2 a las Normas Urbanísticas de este PGO.

A la edificación PA-89 situada en la parcela 8.65/2 le corresponden los coeficientes de ponderación establecidos en la misma página del citado Anexo para la zona 28 del Ámbito 8-D.

El PGO asigna un Coeficiente de Tipología igual a 1,00 para todas las parcelas calificadas como Edificación Abierta e igual a 0,95 para todas las parcelas calificadas como Edificación Cerrada, por lo que esta Revisión Parcial adopta el primero de los citados coeficientes para la parcela 8.65/3 (Zona 4) y para la parcela 8.65/2 (Zona 2).

ÁMBITO		8			
		17	4 – 1º a	28	2
ZONA					
USO		R1		PA	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO	1,00		0,85	
	TIPOLOGÍA	1,00		1,00	
	SITUACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	1,00		1,00	
	SITUACIÓN RESTO DE LA CIUDAD	0,95		0,95	
	PROXIMIDAD ZONAS DE INTERÉS	1,00		1,00	
	CONEXIONES	1,00		1,00	
	PROXIMIDAD AL MAR	0,93		0,93	
COEFICIENTE GENERAL		0,8835		0,7510	
COEFICIENTE RELATIVIZADO		1,0526		0,8948	

Aplicando estos coeficientes a las superficies construibles en dicho ámbito se obtiene el siguiente aprovechamiento:

Aprov. Medio U.A. 12 = $(1,0526 \text{ UA/m}^2 \times 5.074,41 \text{ m}^2 + 0,8948 \text{ UA/m}^2 \times 1.080,97 \text{ m}^2) / 18.443,08 \text{ m}^2 = 6.308,5759 \text{ UA} / 18.443,24 \text{ m}^2 = 0,342054 \text{ UA/m}^2$.

3.18. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12 QUE LA ADAPTACIÓN PLENA DEL PGO AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DEBE PREVER PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El art. 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, establece lo siguiente:

“1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial”.

El art. 4.3.2.2. del PTOTT señala que en las categorías primera y segunda del uso residencial aplicables en las Áreas Turísticas delimitadas en dicho Plan Territorial no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

Por tanto, en la Unidad de Actuación 12, incluida en el Área 8 (Taoro – El Tope), no se podrán admitir viviendas adscritas a ningún régimen de protección oficial, ya que en dicha Área 8 las categorías de uso residencial admitidas son la primera y la segunda.

Por ello, para cumplir el mandato de citado artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, en la Adaptación Plena del PGO al DL 1/2000 deberá preverse en otra Unidad de Actuación de uso residencial una superficie construida destinada a viviendas sometidas a regímenes de protección pública de 1.458,70 m²c, equivalente al treinta por ciento de la superficie construida residencial de la Unidad de Actuación 12 (4.862,32 m²c).

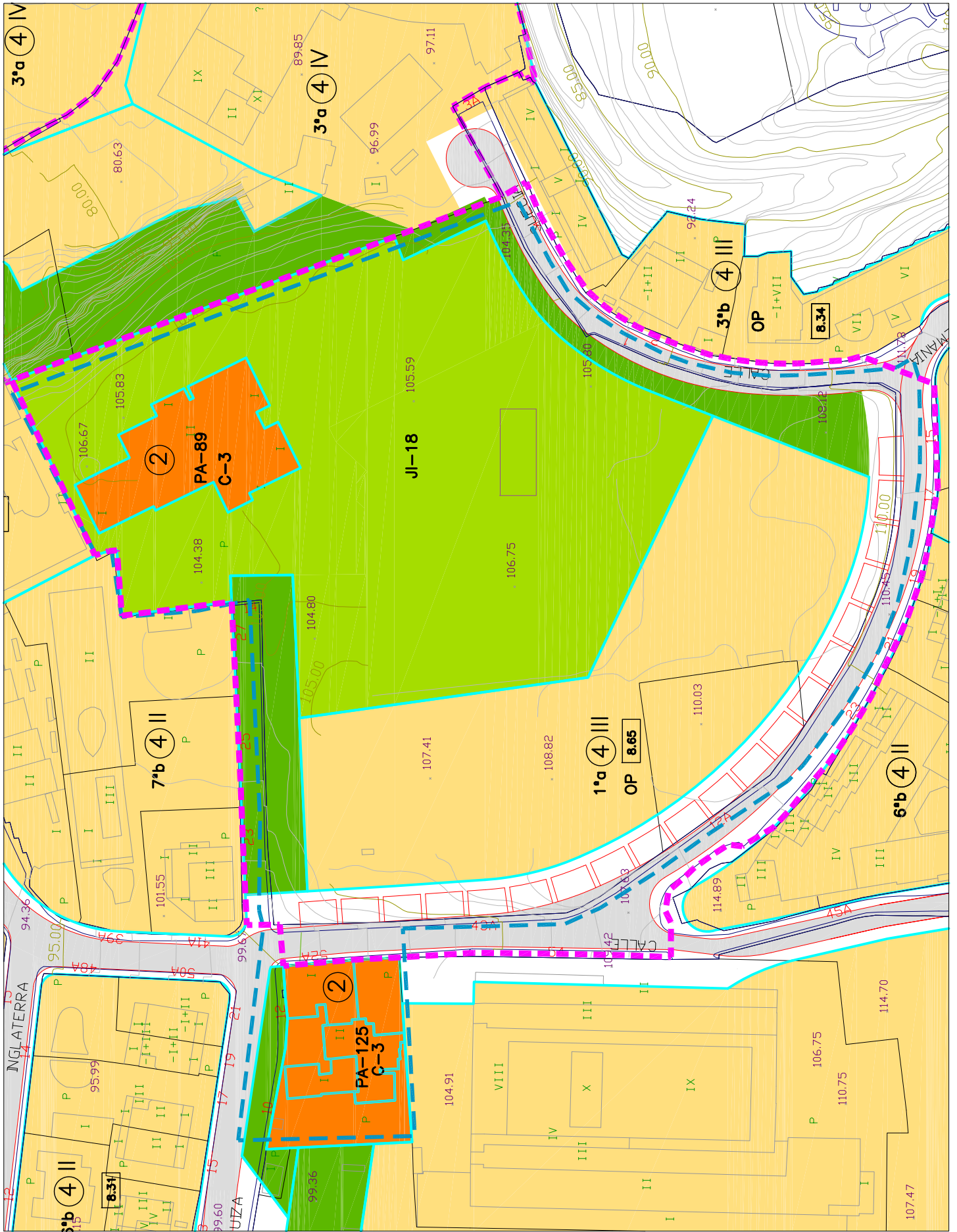
Puerto de la Cruz, abril de 2013.

El Arquitecto:

Fdo: FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA
Colegiado nº 1.290 del COAC

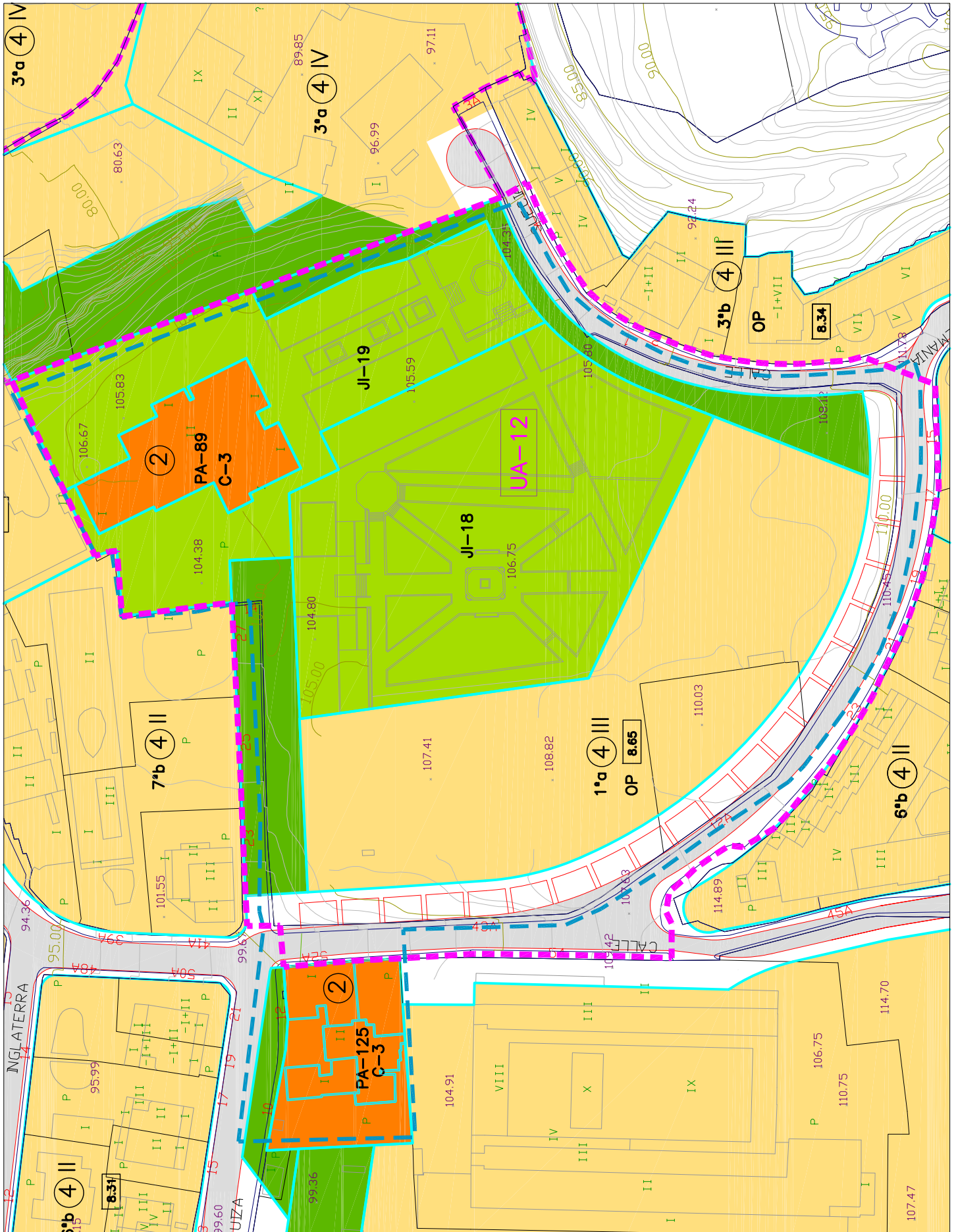
ANEXO 1

DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.



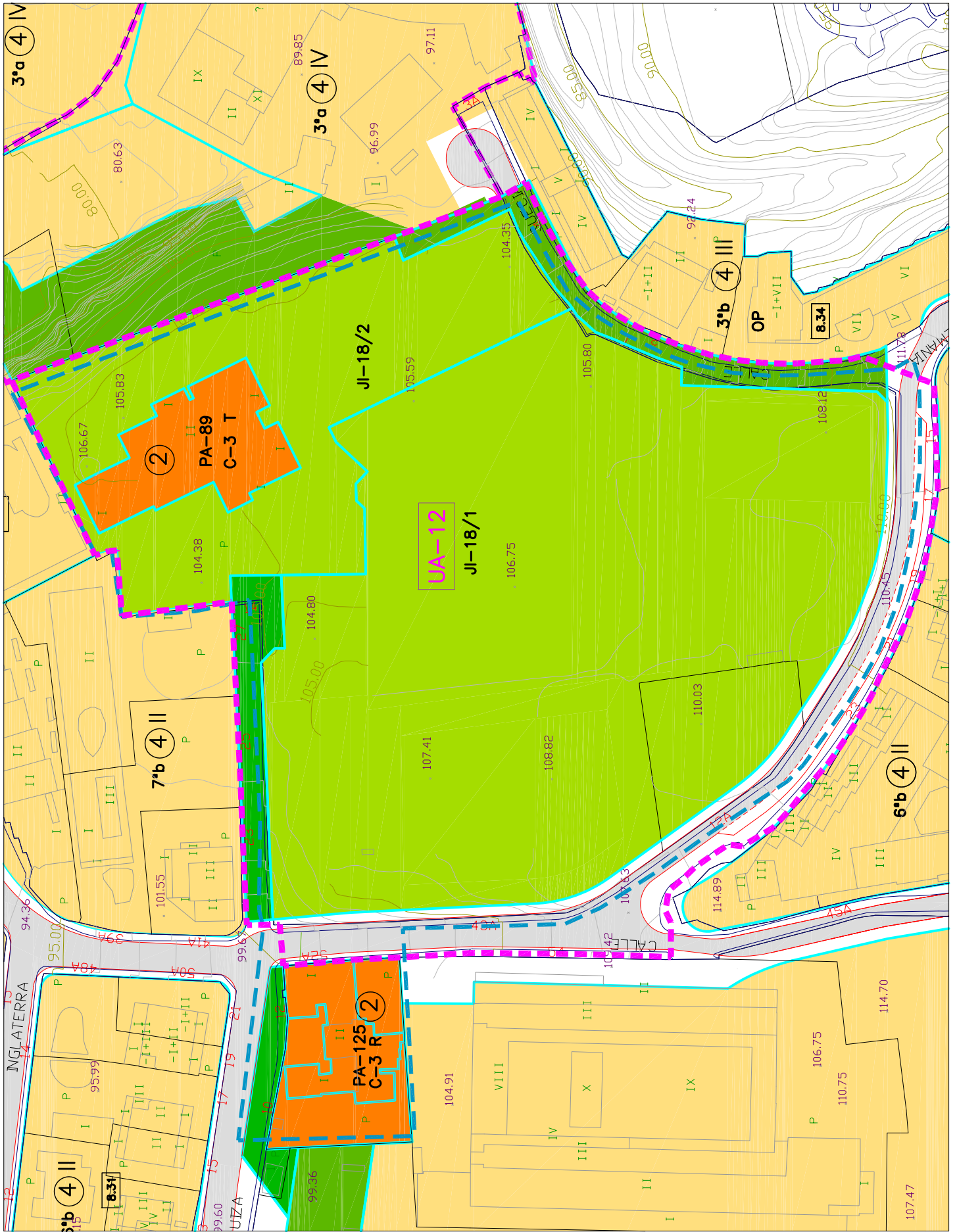
OPCION 1

ESCALA 1/1000



OPCION 2

ESCALA 1/1000



OPCION 3

ESCALA 1/1000

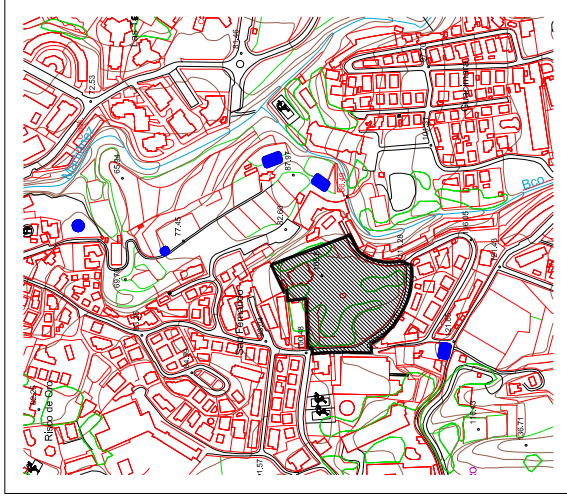
ANEXO 2

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12

UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA - 12

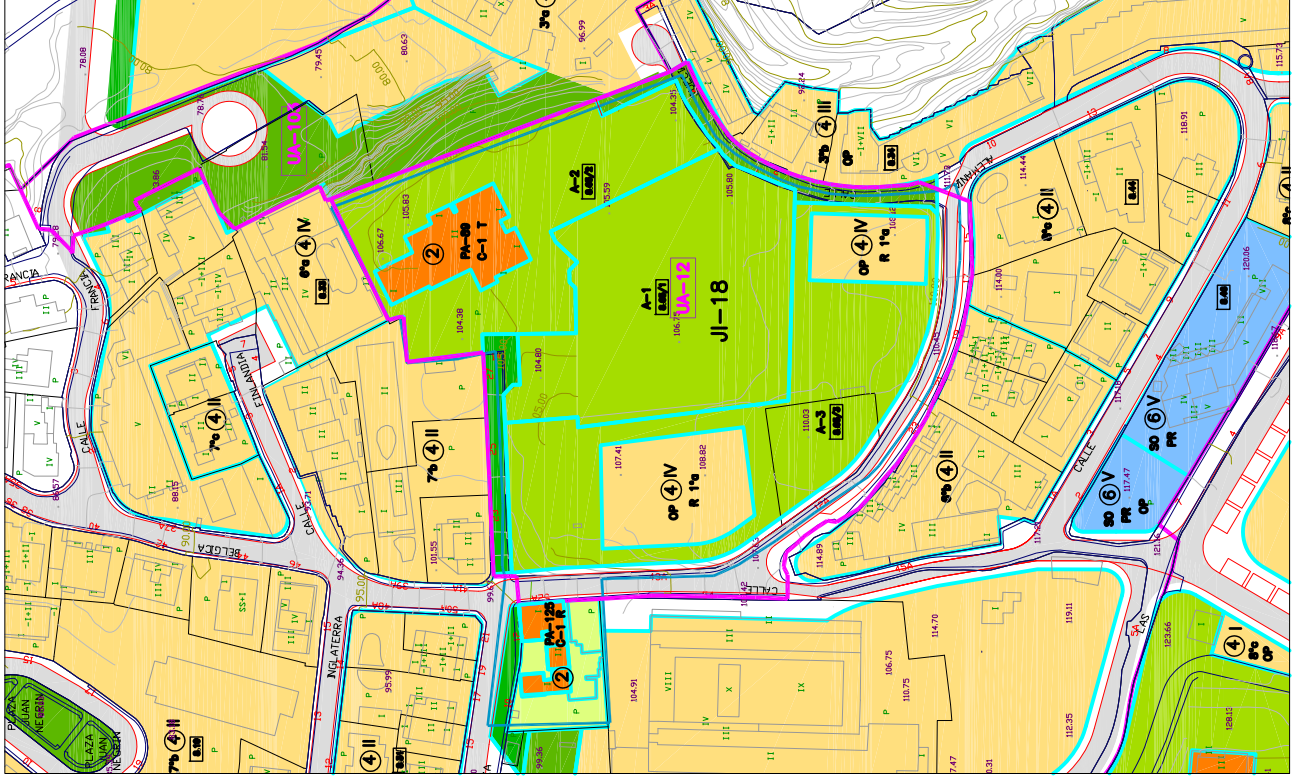
DETERMINACIONES GRÁFICAS



SITUACION

ORDENACION

FOTOGRAFIA



DETERMINACIONES NUMÉRICAS

SUPERFICIE SUELO		EDIFICABILIDAD	
m ² s		m ² t	
Zona 1 a IV	0,00	0,00	0,00
Zona 1 b II	0,00	0,00	0,00
Zona 2	780,61	1,080,97	0,00
EL Pr	8,65/2	3,612,29	0,00
Zona 3 a III	0,00	0,00	0,00
Zona 3 b II	0,00	0,00	0,00
Zona 3 b III	0,00	0,00	0,00
Zona 4 1ª a	1,982,19	5,074,41	0,00
EL Pr	4,227,68	0,00	0,00
Zona 4 3ª a	0,00	0,00	0,00
Zona 4 3ª b	0,00	0,00	0,00
Zona 4 4ª a	0,00	0,00	0,00
Zona 4 4ª c	0,00	0,00	0,00
Zona 4 5ª c	0,00	0,00	0,00
Zona 4 6ª a	0,00	0,00	0,00
Zona 4 7ª b	0,00	0,00	0,00
Zona 4 7ª c	0,00	0,00	0,00
Zona 4 8ª c	0,00	0,00	0,00
Zona 5	0,00	0,00	0,00
Zona 6 I Pr	0,00	0,00	0,00
Zona 6 II Pr	0,00	0,00	0,00
TOTAL	10,602,77	6,155,38	0,00
TOTAL	18,443,24	6,155,38	0,00
SUPERFICIES LUCRATIVAS NO LUCRATIVAS			
ESTANDAR	ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE	77,35	m ² s / 100 m ²
	ESPACIOS LIBRES RED PEATONAL	16,57	m ² s / 100 m ²
	VIARIO	33,45	m ² s / 100 m ²
	TOTAL	127,37	m ² s / 100 m ²
APROVECHAMIENTO		GLOBAL	6,308,56
		MEDIO	0,342054
			UA / m ² s

OBJETIVOS:

Definir sobre esta Unidad de Actuación una operación parcial de rehabilitación urbana de iniciativa privada que pretenda:

- Recuperación y rehabilitación del tercio Este de la Finca "El Robledo", (parcela 8,65/2), formada por el Área 2 del Jardín de Interiores JH-18 y por la Casa "El Robledo", para destinarla a uso turístico en las categorías de establecimiento convencional especializada en salud o descanso, de establecimiento en edificio histórico-artístico, o de establecimiento recreativo.
- Recuperación y rehabilitación del tercio central de dicha Finca (parcela 8,65/1), que comprende el Área 1 del Jardín de Interiores JH-18, para destinarlo a Espacio Libre Público.
- Recuperación y rehabilitación del tercio Oeste de esta Finca (parcela 8,65/3) formada por el Área 3 del Jardín de Interiores JH-18 y por los Sectores A y D que constituyen "Áreas de movimiento para intervención de obra nueva", la cual se podrá destinar a materializar el aprovechamiento urbanístico admitido por el PGO vigente para la Unidad de Actuación.
- Reforma Integral de las Calles Sueda, Sulza, Bélgica y Alemania y creación en estas últimas de una acera en sus lados Este y Norte.

NOTA:

- Se instalarán en las calles redes separativas de aguas pluviales y fecales. Los edificios que se construyan deberán prever redes de aguas grises. La red de aguas pluviales incorporará acometidas domiciliarias para el desagüe de pluviales a dicha red. En esta Unidad se prevea una reserva de almacenamiento de agua potable de 223 m³. Se instalará una red de riego separativa respecto de la red de abastecimiento urbano.
- Se colocarán contenedores de basura en proporción adecuada a la población prevista.
- Cualquier intervención en esta Unidad de Actuación está sujeta a lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privado

ANEXO 3

JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OTORGADA A LA ZONA EXCLUIDA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 12.

En el presente Anexo se analiza la categoría de suelo urbano que esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz otorga a la zona que excluye de la Unidad de Actuación 12, de 1.323,67 m². El presente documento incluye por el contrario en dicha Unidad de Actuación una franja de la Calle Suiza de 92,56 m² que el PGO había categorizado como Suelo Urbano Consolidado.

El art. 50 del DL 1/2000 señala lo siguiente:

“Integrarán el suelo urbano:

- a) *Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:*
 - 1) *Estar transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
 - 2) *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*
- b) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.”*

El art. 51 del mismo texto legal añade lo siguiente:

“En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

- a) *Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a) 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico y el Plan general.*
- b) *Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.”*

Los terrenos que se excluyen de la Unidad de Actuación 12 han sido categorizados por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz como suelo urbano consolidado, atendiendo a los servicios urbanos disponibles en los mismos.

La calificación urbanística que el presente expediente otorga a dichos terrenos es la que figura en el siguiente cuadro:

CATEGORIA DE SUELO URBANO	ZONA	SITUACIÓN		SUPERFICIE (m ² s)	
Suelo Urbano consolidado por la urbanización	Zona 2	Calle Suiza nº 10 y 12	Zona A	933,51	1.323,67
	Jardín privado				
	Viario	Calle Bélgica nº 54	Zona B	331,11	
		Calle Alemania nº 45-A	Zona C	59,05	

a) Zona A (Calle Suiza nº 10 y 12).

La parcela denominada PA-125 contiene dos viviendas unifamiliares que han sido habilitadas en las antiguas caballerizas y cocheras de la Finca "El Robado". Esta parcela presenta frente a la Calle Suiza (por la que tienen entrada las citadas viviendas) y a la Calle Bélgica.

Ambas vías presentan en el frente de dicha parcela los servicios urbanos requeridos por el art. 50.a).1 y por el art. 51.1.a) del DL 1/2000 para que este ámbito pueda ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Los servicios con los que cuenta la aludida parcela son los siguientes:

- a) Acceso rodado y encintado de aceras. Tal como puede comprobarse en la Foto A-1 las Calles Bélgica y Suiza presentan acceso rodado de doble sentido circulatorio y aceras en el frente de la citada parcela.
- b) Abastecimiento de agua. Desde la arqueta situada en la acera Norte de la Calle Suiza (Foto A-2) parte la canalización de acometida hacia la parcela en estudio, que puede observarse en la Foto A-3.
- c) Energía eléctrica. Desde el transformador situado al Oeste de la parcela PA-125 (Foto A-4) parte la línea de baja tensión que suministra energía eléctrica a dicha parcela (Foto A-5).
- d) Evacuación de aguas fecales. En la Foto A-6 se refleja la arqueta de acometida de saneamiento que tiene la parcela PA-125 en la esquina de las Calles Suiza y Bélgica. Dicha arqueta está unida directamente con la canalización de aguas fecales que discurre por la Calle Bélgica y que pertenece a la red general de saneamiento municipal.
- e) Alumbrado público. En las Calles Suiza y Bélgica se localizan sendos puntos de alumbrado público, justo en frente de la parcela PA-125 (Foto A-7).

Con base en lo anteriormente expuesto y en las fotografías que se adjuntan quedan perfectamente acreditados los servicios urbanos con los que cuenta la Zona A que ha sido excluida de la Unidad de Actuación 12 por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.



FOTO A1



FOTO A2



FOTO A3



FOTO A4



FOTO A5



FOTO A6



FOTO A7

b) Zona B (Calle Bélgica nº 54).

La parcela en la que se desarrolla el Hotel La Chiripa presenta frente a la Calle Bélgica, que cuenta con los servicios urbanos requeridos por el art. 50.a).1 y por el art. 51.1.a) del DL 1/2000 para que este ámbito pueda ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Los servicios con los que cuenta la aludida parcela son los siguientes:

- a) Acceso rodado y encintado de aceras. Tal como puede comprobarse en la Foto B-1 la Calle Bélgica presenta acceso rodado de doble sentido circulatorio y acera en el frente de la citada parcela.
- b) Abastecimiento de agua. Desde la arqueta situada en la calzada de la Calle Bélgica (Foto B-2) parte la canalización de acometida hacia la parcela en estudio..
- c) Energía eléctrica. Desde la arqueta situada en la acera de la Calle Bélgica (Foto B-3) parte la acometida de baja tensión que suministra energía eléctrica a dicha parcela.
- d) Evacuación de aguas fecales. En la Foto B-4 se refleja la arqueta de acometida de saneamiento que tiene la parcela en la Calle Bélgica. Dicha arqueta está unida directamente con la canalización de aguas fecales que discurre por la Calle Bélgica y que pertenece a la red general de saneamiento municipal.
- e) Alumbrado público. En la Calle Bélgica se localizan varios puntos de alumbrado público, justo en frente de la parcela (Foto B-5).

Con base en lo anteriormente expuesto y en las fotografías que se adjuntan quedan perfectamente acreditados los servicios urbanos con los que cuenta la Zona B que ha sido excluida de la Unidad de Actuación 12 por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.



FOTO B1



FOTO B2



FOTO B3



FOTO B4



FOTO B5

c) Zona C (Calle Alemania nº 45-A).

La parcela en la que se desarrolla el Edificio El Parque presenta frente a las Calle Alemania, que cuenta con los servicios urbanos requeridos por el art. 50.a).1 y por el art. 51.1.a) del DL 1/2000 para que este ámbito pueda ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Los servicios con los que cuenta la aludida parcela son los siguientes:

- a) Acceso rodado y encintado de aceras. Tal como puede comprobarse en la Foto C-1 la Calle Alemania presenta acceso rodado y acera en el frente de la citada parcela.
- b) Abastecimiento de agua. Desde la arqueta situada en la acera de la Calle Alemania (Foto C-2) parte la canalización de acometida hacia la parcela en estudio..
- c) Energía eléctrica. Desde la arqueta situada en la acera de la Calle Alemania (Foto C-3) parte la acometida de baja tensión que suministra energía eléctrica a dicha parcela.
- d) Evacuación de aguas fecales. En la Foto C-4 se refleja la arqueta de acometida de saneamiento que tiene la parcela en la Calle Bélgica. Dicha arqueta está unida directamente con la canalización de aguas fecales que discurre por la Calle Bélgica y que pertenece a la red general de saneamiento municipal.
- e) Alumbrado público. En la Calle Alemania se localizan varios puntos de alumbrado público, justo en frente de la parcela (Foto C-5).

Con base en lo anteriormente expuesto y en las fotografías que se adjuntan quedan perfectamente acreditados los servicios urbanos con los que cuenta la Zona C que ha sido excluida de la Unidad de Actuación 12 por esta Revisión Parcial del PGO de Puerto de la Cruz.



FOTO C1



FOTO C2



FOTO C3



FOTO C4



FOTO C5

ANEXO 4

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SUSCEPTIBLES DE GENERAR DERECHOS INDEMNIZATORIOS.

1. INTRODUCCIÓN.

Para atender a lo señalado en el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, en el presente Anexo se analizan las modificaciones de las determinaciones urbanísticas que esta Revisión Parcial del PGO introduce en su ámbito de actuación.

El artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo señala lo siguiente:

“Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o el acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquella de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia”

2. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

a) ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EJERCICIO DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

En el suelo urbano consolidado que reordena esta Revisión Parcial del PGO no se producen alteraciones significativas en las condiciones de ejecución de la urbanización, ya que en dicho ámbito se mantienen los mismos espacios públicos contemplados en el vigente PGO. Tan solo una pequeña zona de la Calle Suiza (de 259,46 m²) y otras dos estrechas franjas de la Calle Suecia (de 18,87 m² y 30,81 m²), se recalifican de Viario a Espacio Libre-Red Peatonal, manteniéndose con idéntica calificación el resto del suelo urbano consolidado previsto en esta Revisión Parcial del PGO (actualmente categorizado como suelo urbano no consolidado por la urbanización).

Por tanto, las alteraciones de las condiciones de ejecución de la urbanización que esta Revisión Parcial del PGO introduce en el suelo urbano consolidado contemplado en la misma no son susceptibles de generar derechos indemnizatorios.

b) VINCULACIONES Y LIMITACIONES SINGULARES QUE EXCEDAN DE LOS DEBERES LEGALMENTE ESTABLECIDOS RESPECTO DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Las únicas edificaciones incluidas en el suelo urbano consolidado que reordena esta Revisión Parcial del PGO son las viviendas situadas en la Calle Suiza que constituyen las antiguas caballerizas y cocheras de la Finca "El Robado".

El vigente PGO ordena su demolición, para la ejecución de un Espacio Libre Público, mientras que esta Revisión Parcial las cataloga y obliga a su conservación en adecuadas condiciones de ornato.

Por tanto, esta Revisión Parcial del PGO no introduce en el suelo urbano consolidado contemplado en la misma vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones.

3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

En el escrito que se adjunta al presente Anexo la entidad propietaria de la Unidad de Actuación 12, a través de su representante legal, renuncia expresamente a las indemnizaciones que podrían corresponderle por la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización que esta Revisión Parcial del PGO introduce en la U.A. 12 y por las vinculaciones y limitaciones singulares que se derivan de las determinaciones establecidas por dicho documento en la aludida Unidad de Actuación.

La renuncia expresa contenida en el aludido escrito hace improcedente la determinación de indemnización alguna en favor de la entidad propietaria de la Unidad de Actuación 12.

D. Manuel Páez Quintero, provisto de N.I.F. 52.821.315-K, con domicilio en Avda. Candelaria, 27, Planta 2ª, Oficina 10, La Laguna, en representación de la entidad QUINTERCON, S.L., provista de C.I.F. B-38284626, con domicilio en Avda. Candelaria, 27, Planta 2ª, Oficina 10, La Laguna, a Vd. expone:

La entidad QUINTERCON, S.L. es la propietaria de la totalidad de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 12, delimitada a través de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz.

Mediante el presente escrito el compareciente, como representante legal de dicha entidad, renuncia expresamente a las indemnizaciones que podrían corresponderle por la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización que esta Revisión Parcial del PGO introduce en la U.A. 12 y por las vinculaciones y limitaciones singulares que se derivan de las determinaciones establecidas por dicho documento en la aludida Unidad de Actuación.

La Laguna, a 22 de julio de 2013.

Fdo.: D. Manuel Páez Quintero.

**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ EN U.A.
12, SAN FERNANDO.**

SITUACION:

CALLES BÉLGICA, ALEMANIA, SUIZA Y SUECIA, UNIDAD DE
ACTUACIÓN 12, SAN FERNANDO.

PUERTO DE LA CRUZ

NORMATIVA

OCTUBRE – 2013



PROMOTOR:

EXCMO. AYO. DE PUERTO DE LA CRUZ

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

C/ Santo Domingo, 1 , 1º-Pta.6, Edificio El Muelle

Puerto de la Cruz – Tenerife

Tel.: 922 38 41 18

Fax.: 922 37 66 49

Colegiado: 1.290

E-mail: fernandez@coactfe.org

INDICE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTABLECIDAS PARA LAS EDIFICACIONES Y JARDINES CATALOGADOS.	3
a) Casa “El Robado” (PA-89).....	3
b) Edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” (PA-125).....	4
c) Jardines de Interés (JI-18).....	5
ANEXO 1 – FICHAS DE LAS EDIFICACIONES Y JARDINES CATALOGADOS INCLUIDOS EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL “CASA Y JARDINES DE SAN FERNANDO”.	
ANEXO 2 – MODIFICACIONES EN INDICE DE CATALOGO.	
ANEXO 3 – ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA 8.65/3 (SECTORES A Y D).	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTABLECIDAS PARA LAS EDIFICACIONES Y JARDINES CATALOGADOS.

A través del presente documento se incluyen en los Catálogos de Conservación del PGO la Casa “El Robado” (PA-89), las edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas (PA-125) y los Jardines de la Finca “El Robado” (JI-18). Cualquier intervención en estos elementos, al estar incluidos en el Bien de Interés Cultural “Casa y Jardines de San Fernando”, queda sujeta a la autorización del Cabildo Insular de Tenerife, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

Se redactará un Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento “Casa y Jardines de San Fernando” que será aprobado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, en el que se describirán las actuaciones de rehabilitación a realizar sobre cada uno de los citados elementos catalogados. Dicho Plan contendrá un informe histórico relativo a la totalidad del ámbito y determinará para cada uno de los elementos que componen el Bien de Interés Cultural las partes originales y las ampliaciones que, en su caso, deban ser eliminadas.

a) Casa “El Robado” (PA-89).

Nivel de catalogación: Grado 1, Protección Integral. Incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

Tipos de intervención:

- Intervenciones de consolidación.
- Intervenciones de restauración.
- Intervenciones de rehabilitación.
- Intervenciones de conservación.

Usos admitidos:

Turístico.

Categorías:

Establecimiento convencional especializado en salud o descanso.

Establecimiento turístico recreativo destinado a restaurante.

Esta edificación pertenece a la parcela 8.65/2, que incluye el Área 2 del Jardín de Interés JI-18.

b) Edificaciones que constituyen las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” (PA-125).

Nivel de catalogación: Grado 1, Protección Integral. Incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

Tipos de intervención:

- Intervenciones de consolidación.
- Intervenciones de restauración.
- Intervenciones de rehabilitación.
- Intervenciones de conservación.

Usos admitidos:

- Uso principal: Residencial (Vivienda Unifamiliar de ordenación singular. Las antiguas cocheras, casa del guarda y caballerizas de la Finca “El Robado” han sido transformadas en dos viviendas unifamiliares adosadas).

- Uso secundario: Terciario (Comercio minorista nivel 2 del PIOT).
(Hostelería niveles 2 y 3 del PIOT).
(Oficinas niveles 1 y 2 del PIOT).

c) Jardín de Interés (JI-18).

Ámbito: Abarca la totalidad del suelo perteneciente a la Finca “El Robado” que se encuentra comprendido entre las alineaciones de las Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia, salvo el espacio ocupado por la edificación PA-89 y por los dos sectores de uso residencial previstos en el tercio Oeste de dicho Jardín (junto a las Calles Bélgica y Alemania).

Se restaurarán sus paseos, fuentes y áreas ajardinadas de acuerdo con las directrices que se establezcan en el Plan Director de Restauración del Bien de Interés Cultural “Casa y Jardines de San Fernando”, que se redactará atendiendo a las recomendaciones propuestas en la Carta de Florencia sobre recuperación de jardines históricos.

Nivel de catalogación: Grado 1, Protección Integral. Incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

Zonificación: A los efectos de su gestión este Jardín de Interés JI-18 se divide en un Área Pública (Área 1, que conforma la parcela 8.65/1) y dos Áreas Privadas (Áreas 2 y 3, que forman parte respectivamente de las parcelas 8.65/2 y 8.65/3). Como cerramiento exterior de este Jardín de Interés y como división entre las Áreas que lo componen se ejecutará un elemento semitransparente, que permita la continuidad visual en la percepción de sus diferentes partes y de la Casa desde el exterior (Calles Suiza, Bélgica, Alemania y Suecia). Las intervenciones y los usos admitidos en cada una de estas Áreas son:

- **Área 1**, de titularidad pública y destinada a Espacio Libre Público. Constituye la totalidad de la parcela 8.65/1. A través de la misma discurrirá el Sistema General de Comunicaciones Peatonales que enlazará las Unidades de Actuación 12 y 103.

Tipos de intervención:

- Intervenciones de consolidación.
- Intervenciones de restauración.
- Intervenciones de rehabilitación.
- Intervenciones de conservación.

Usos admitidos:

- Jardín de titularidad pública, destinado al esparcimiento de la población.

- **Área 2**, de titularidad privada y destinada a Espacio Libre Privado. Pertenece junto a la Casa "El Robado" (PA-89) a la parcela 8.65/2, de uso turístico.

Tipos de intervención:

- Intervenciones de consolidación.
- Intervenciones de restauración.
- Intervenciones de rehabilitación.
- Intervenciones de conservación.

Usos admitidos:

- Jardín de titularidad privada, destinado al esparcimiento de los clientes de la instalación turística prevista en la parcela 8.65/2.

- **Área 3**, de titularidad privada y destinada a Espacio Libre Privado. Pertenece junto a los sectores A y D a la parcela 8.65/3, de uso residencial. Se divide en los siguientes sectores:

- **Sector B:** en el que se desarrollarán zonas peatonales, zonas ajardinadas y una piscina descubierta. Encierra en su interior al sector residencial A, al que proporciona acceso desde las Calles Alemania y Suecia.
- **Sector C:** que alberga los restos de parte de la antigua cancha de tenis de la finca (el resto desapareció con la ejecución de la Calle Alemania). En dicho espacio se desarrollará una pista deportiva descubierta.
- **Sector E:** en el que se desarrollarán zonas peatonales y zonas ajardinadas. Encierra en su interior al sector residencial D, al que proporciona acceso desde las Calles Alemania y Suecia.

Tipos de intervención:

- Intervenciones de consolidación.
- Intervenciones de restauración.
- Intervenciones de rehabilitación.
- Intervenciones de conservación.
- Intervenciones de remodelación.

Usos admitidos:

- Jardín de titularidad privada, destinado al esparcimiento de los usuarios de la parcela 8.65/3.

Puerto de la Cruz, julio de 2013.

El Arquitecto:

Fdo: FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA
Colegiado nº 1.290 del COAC

ANEXO 1

FICHAS DE LAS EDIFICACIONES Y JARDINES CATALOGADOS INCLUIDOS EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL “CASA Y JARDINES DE SAN FERNANDO””

CATALOGO DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

HOJA Nº **118**

INMUEBLE: CASA "EL ROBADO"

NÚMERO DE CATALOGO **89**

A. DE REPARTO: TAORO

SITUACIÓN

CALLE: BELGICA

USOS CARACTERÍSTICOS: TURÍSTICO

NIVEL DE CATALOGO **1**

Categorías: Establecimiento convencional especializado en salud o descanso.

OBSERVACIONES: Establecimiento turístico recreativo destinado a restaurante.

Esta edificación pertenece a la parcela La Casa y los Jardines El Robado fueron realizados en la última década del siglo XIX por el Coronel Owen Peel Wethered.

Este conjunto constituye un ejemplar insustituible de la arquitectura inglesa a finales del siglo XIX, razón por la cual fue declarado por el Gobierno de Canarias Bien de Interés Cultural con Categoría de Monumento, mediante el Decreto 21/1996, de 9 de febrero, posteriormente modificado por el Decreto 34/2008, de 11 de marzo.

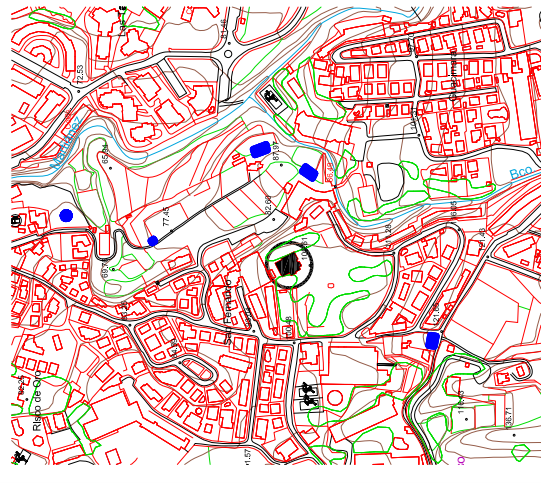
Esta edificación pertenece a la parcela 8.65/2, que incluye el Área 2 del Jardín de Interés JI-18.

Cualquier intervención en esta parcela está sujeta a lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.8.65/2, que incluye el Área 2 del Jardín de Interés JI-18.

Cualquier intervención en esta parcela está sujeta a lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

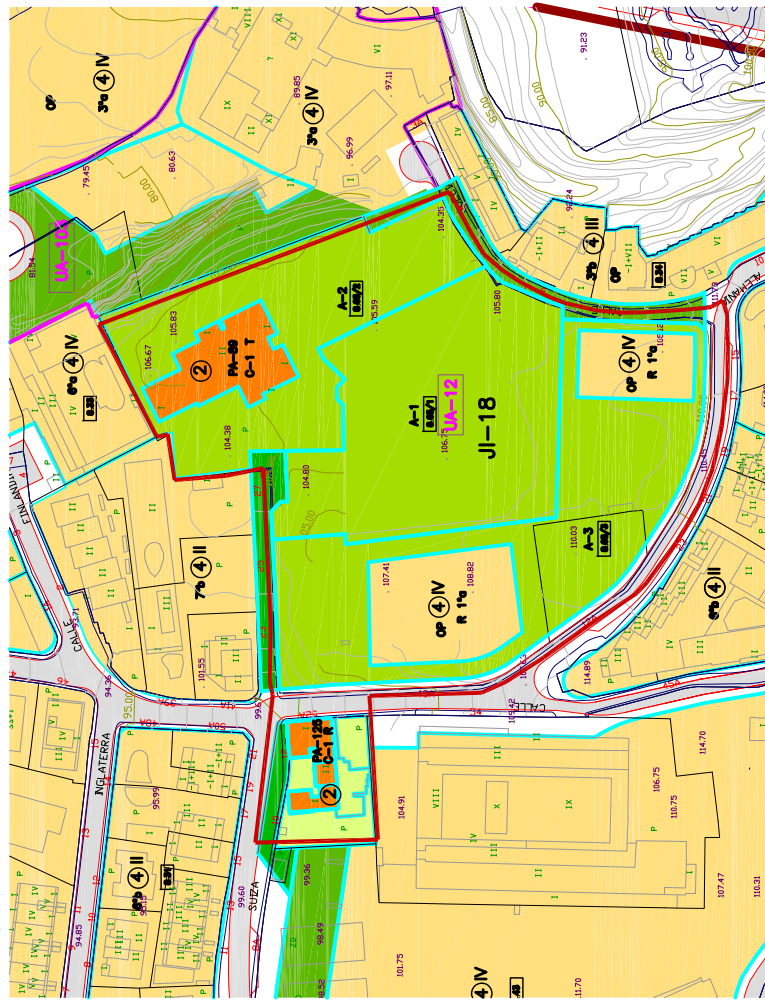


FOTO AÉREA



PLANO SITUACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN



CATALOGO DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

HOJA Nº **163**

NÚMERO DE CATALOGO **125**

NIVEL DE CATALOGO **1**

INMUEBLE: COCHERAS DE CASA "EL ROBADO"

A. DE REPARTO: TAORO

SITUACION CALLE: SUIZA

USOS CARACTERÍSTICOS: RESIDENCIAL

Categorías: Vivienda unifamiliar de ordenación singular.

OBSERVACIONES:

Conjunto de construcciones de servicio de la Finca El Robado, construido en la última década del siglo XIX por el Coronel Owen Peel Wethered. Consta de cochera, casa del guarda y caballerizas.

Este conjunto fue declarado por el Gobierno de Canarias Bien de Interés Cultural con Categoría de Monumento, mediante Decreto 34/2008, de 11 de marzo.

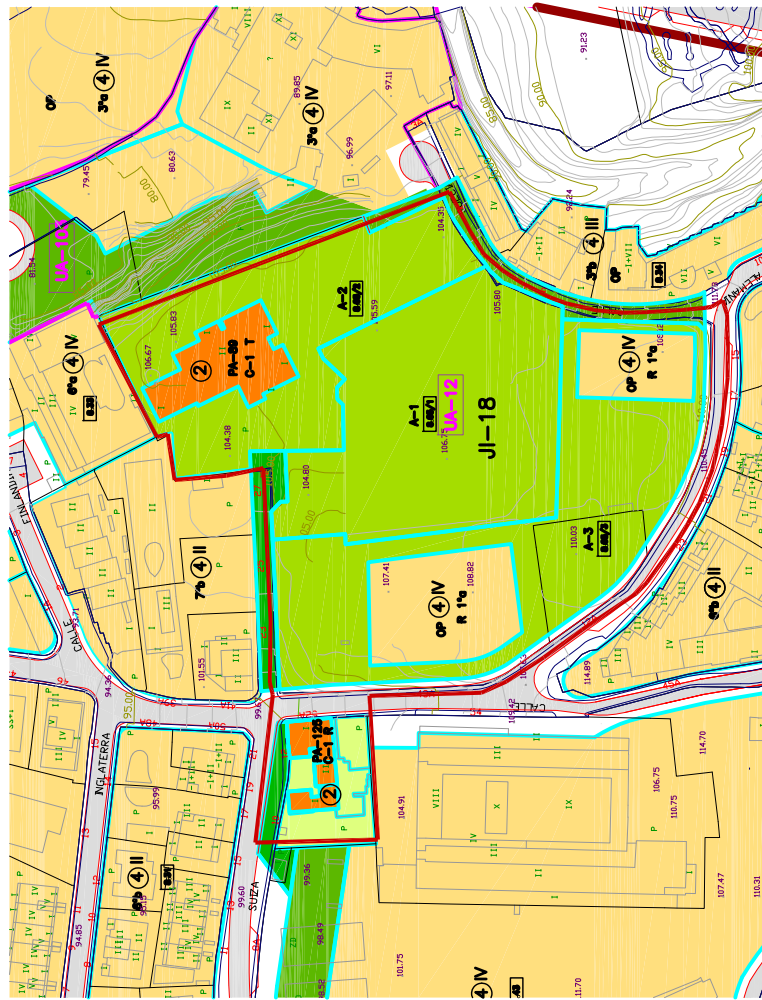
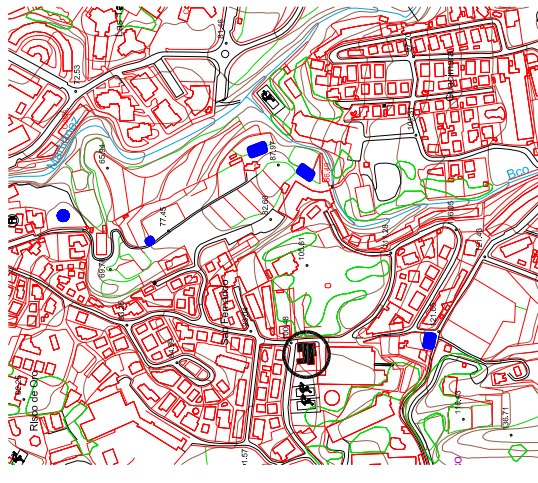
En el siglo XX este conjunto fue segregado de la finca original y transformado en dos viviendas unifamiliares pareadas. A mediados de la antepenúltima década y a comienzos de la última década de dicho siglo estas viviendas fueron ampliadas con módulos de una planta de altura y cubierta plana sin contar con título habilitante, razón por la cual el suelo ocupado por dichos módulos se califica como Espacio Libre Privado, quedando dichas ampliaciones en situación legal de fuera de ordenación.

Cualquier intervención en esta parcela está sujeta a lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

PLANO SITUACION

PLANO DE ORDENACION

FOTO AEREA



CATALOGO DE CONSERVACION DE JARDINES DE INTERES

HOJA N° 189

INMUEBLE: JARDINES "EL ROBADO"

NÚMERO DE CATALOGO 18

A. DE REPARTO: TAORO

SITUACION CALLE: SUECIA Y SUIZA

NIVEL DE CATALOGO 1

USOS CARACTERÍSTICOS: JARDÍN PÚBLICO

OBSERVACIONES:

Jardín tradicional de la Finca El Robado, construido en la última década del siglo XIX por el Coronel Owen Peel Weathered. Presentaba pasillos confluientes en una fuente central, plantado con las más diversas clases de flores, párros y figuras. Este conjunto fue declarado por el Gobierno de Canarias Bien de Interés Cultural con Categoría de Monumento, mediante el Decreto 21/1996, de 9 de febrero, posteriormente modificado por el Decreto 34/2008, de 11 de marzo.

En la restauración de este jardín se deberán reconstruir los pasillos, escaleras, parterres y fuentes originales. Se utilizarán materiales nobles similares a los originales. No se permitirá ningún tipo de construcción en este jardín y se respetarán las especies arbóreas existentes.

A los efectos de su gestión este Jardín de Interés JI-18 se divide en las siguientes Áreas:

- Área 1, de titularidad pública y destinada a Espacio Libre Público. Constituye la totalidad de la parcela 8.6571. A través de la misma discurre el Sistema General de Comunicaciones Peatonales que enlaza las Unidades de Actuación 12 y 103.

- Área 2, de titularidad privada y destinada a Espacio Libre Privado. Pertenece junto a la Casa "El Robado" (PA-89) a la parcela 8.652, de uso turístico.

- Área 3, de titularidad privada y destinada a Espacio Libre Privado. Pertenece junto a los sectores D y E a la parcela 8.65/3, de uso residencial. Cualquier Intervención en esta parcela está sujeta a lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

De acuerdo con las Investigaciones desarrolladas por el arquitecto José Manuel Rodríguez Peña, los jardines iniciales de la Finca El Robado (promovidos por el Coronel Weathered a finales del siglo XIX y formados por grandes extensiones de césped que evocaban el característico paisaje de la campiña inglesa) fueron sustituidos en la tercera década del siglo XX por los jardines actuales, diseñados por el arquitecto Jean Claude Nicolas Forestier por encargo del Duque de Peñaranda, que adquirió la propiedad en 1927.

Dichos jardines están formados por paseos y parterres de trazado rectilíneo y regular y fuentes ubicadas en los ejes de la composición.

Del antiguo jardín inglés tan solo se conserva una parte de la pista de tenis, ya que el resto de la misma y parte del jardín diseñado por Forestier fueron eliminados en la sexta década del pasado siglo durante la ejecución de las Calles Alemania y Suecia.

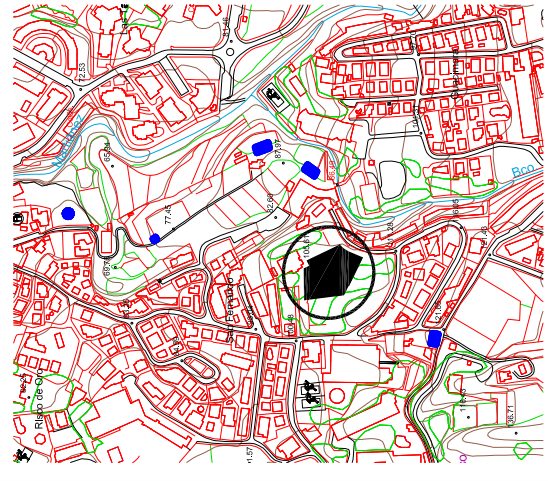
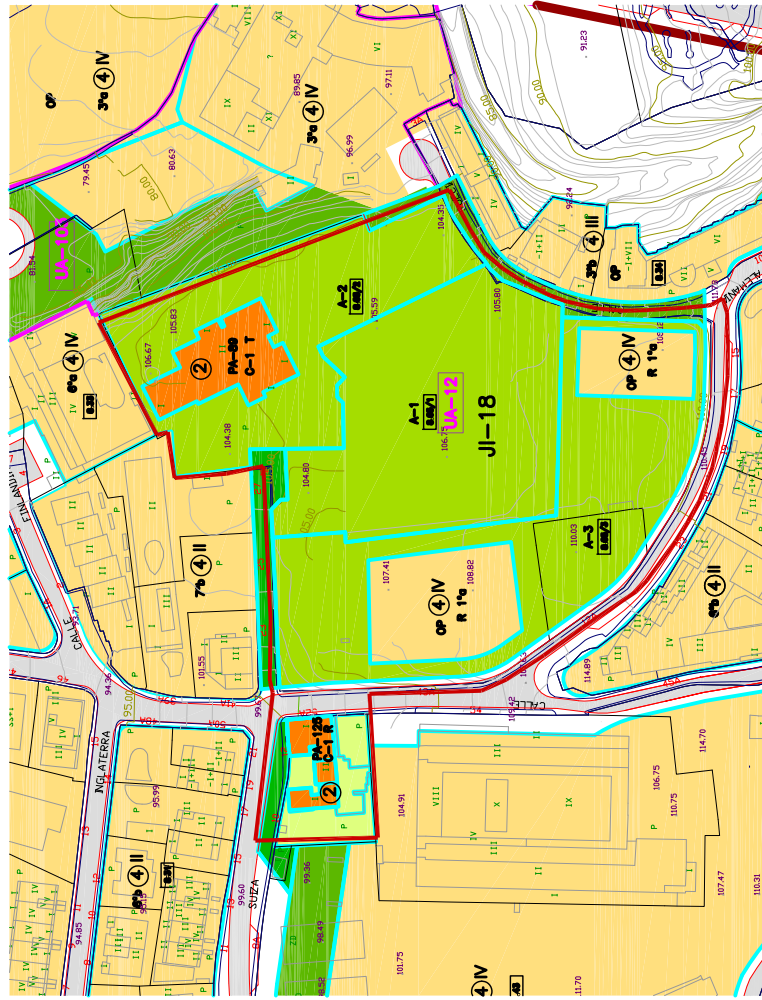


FOTO AEREA

PLANO SITUACION



PLANO DE ORDENACION

ANEXO 2

MODIFICACIONES EN INDICE DE CATÁLOGO

NUMERO DE CATALOGO	INMUEBLE	NUMERO DE MANZANA	ÁMBITO	CALLE	NIVEL DE CATALOGO
62	VIVIENDA	226	CENTRO HISTORICO	LOMO, 3	3
63	VIVIENDA	226	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 14 - LOMO 1	3
64	VIVIENDA	226	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 14 - SAN FELIPE, 10	3
65	VIVIENDA	226	CENTRO HISTORICO	SAN FELIPE, 14	2
66	VIVIENDA	217	CENTRO HISTORICO	SAN FELIPE, 18	3
67	VIVIENDA	219	CENTRO HISTORICO	LOMO, 14	4
68	VIVIENDA	219	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 36	2
69	VIVIENDA	237	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 38	3
70	VIVIENDA	237	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 32 - PUERTO VIEJO	3
71	VIVIENDA	237	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 30	3
72	VIVIENDA	237	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 26	3
73	VIVIENDA	237	CENTRO HISTORICO	PEREZ ZAMORA, 22	3
74	ERMITA	212	CENTRO HISTORICO	SAN FELIPE, 9	3
75	ERMITA	205	CENTRO HISTORICO	MEQUINEZ, 56	3
76	VIVIENDA	401	PUNTA DE LA CARRETERA	MEQUINEZ, 12	4
77	VIVIENDA	401	PUNTA DE LA CARRETERA	CUPIDO, 13 Y 15	4
78	CASA DEL RISCO DE ORO	848	TAORO	CUPIDO 17 Y 19	3
79	OFICINA RISCO DE ORO	847	TAORO	RISCO DE ORO	4
80	CASA REID	1018	SAN ANTONIO	CRTA GENERAL TF-132 - PTO CRUZ LAS	3
81	CASA ARROYO	1012	SAN ANTONIO	ARENAS	3
82	CASA ENTRADA AL TAORO	843	TAORO	EL SANTISIMO	3
83	VIVIENDA	801	TAORO	CRTA GRAL TF-132, Nº 49	4
84	VIVIENDA	1037	SAN ANTONIO	CARRETERA TAORO	3
85	VIV. DE NICOLAS PEREZ ASCANIO	1054	SAN ANTONIO	CARRETERA TAORO	3
86	VIVIENDA MELCHOR LUZ	1050	SAN ANTONIO	URB. LA ASOMADA. CRTA GRAL TF-132	4
87	CASA DE LOS HERNANDEZ	1030	SAN ANTONIO	CRTA. GRAL PRTO CRUZ LAS ARENAS. TF-132	4
88	CASA AZUL	.		CRTA. GRAL. PRTO CRUZ LAS ARENAS. TF-132	4
89	CASONA DE S. FERNANDO	833	TAORO	CRTA. GRAL PRTO CRUZ LAS ARENAS. TF-132	1
90	CASA LA CHIRIPA	831	TAORO	CRTA. GRAL PRTO CRUZ LAS ARENAS. TF-132	1
91	VIV. ANEXA IGLESIA ANGLICANA	830	TAORO	CAMINO CORDOBES	3
92	IGLESIA ANGLICANA	829	TAORO	C/ BELGICA	2
93	BIBLIOTECA INGLES	842	TAORO	C/ SUIZA C/ DINAMARCA	1
94	IGLESIA DE SAN AMARO	611	LA PAZ	PARQUE DEL TAORO	2
				CARRETERA DEL TAORO	1

NUMERO DE CATALOGO	INMUEBLE	NUMERO DE MANZANA	ÁMBITO	CALLE	NIVEL DE CATALOGO
95	CASA DE LA PAZ	611	LA PAZ	CARRETERA DEL TAORO	2
96	CASERIO DE SAN NICOLAS	1118	SAN NICOLAS	LEOPOLDO COLOGAN	2
97	TEMPLETE	-	POLIGONOS	LEOPOLDO COLOGAN	1
98	CASA YEOWARD	631	LA PAZ	CAMINO DEL DURAZNO , CTRA C-870	2
99	CASA SAN ANTONIO	1003	SAN ANTONIO	LOMO NIEVES	2
100	HORNOS DE CAL	-	TAORO	AVENIDA MARQUES DE VILLANUEVA	1
101	VIVIENDA	907	ESQUILON	CARRETERA PUERTO CRUZ LAS ARENAS	4
102	HOTEL TAORO	805	TAORO	LAS CABEZAS	4
103	EL PEÑON	-	PUNTA DE LA CARRETERA	CARRETERA DEL TAORO	1
104	EL POLVORIN	-	POLIGONOS		2
105	CASTILLO SAN FELIPE	-	POLIGONOS		2
106	VIVIENDA	-			2
107	ERMITA EL DURAZNO	-			1
108	CASA EN LA VERA	1348	LA VERA	CASA GRANDE, CAMINO EL DURAZNO	4
109	CASA VIVIENDA	13104	LA VERA		3
110	VIVIENDA	-	LA VERA		3
111	ERMITA (CRUZ DE D. DAMASO)	13118	LA VERA		1
112	ASPRONTE	13118	LA VERA		4
113	VIVIENDA	13111	LA VERA		4
114	VIVIENDA	-			4
115	LORO PARQUE	1501	LAS ADELFA	CARRETERA LA VERA - LOS REALEJOS	3
116	MUELLE PESQUERO	-	CENTRO HISTORICO	CARRETERA LA VERA - LOS REALEJOS	4
117	CAPILLA LAS LONJAS	201	CENTRO HISTORICO	CAMINO PIEDRABLANCA	1
118	ENTRADA AL TAORO	-	TAORO	CARRETERA A PUNTA BRAVA	1
119	ENTRADA AL TAORO	-	TAORO	TEIDE, CARRETERA A PUNTA BRAVA	2
120	CASA EN EL TAORO	-	TAORO	LA MARINA	1
121	ACUEDUCTO	-	TAORO	LAS LONJAS	4
122	VIVIENDA	-	TAORO	PUNTA DE LA CARRETERA	1
123	VIVIENDA	-	TAORO	CARRETERA DEL TAORO	3
124	VIVIENDA	-	TAORO	CARRETERA DEL TAORO	3
125	VIVIENDA	1326	LA VERA	MONTAÑA LAS AGUILAS	4
	VIVIENDA	843	TAORO	CAMINO CORDOBES	3
				SUIZA	

5.2. CATÁLOGO DE CONSERVACIÓN DE JARDINES DE INTERÉS (P)

INDICE DEL CATALOGO DE CONSERVACION DE JARDINES DE INTERÉS

NUMERO DE CATALOGO	INMUEBLE	ÁMBITO	CALLE
1	PALMERAL DE LA HOYA	PUNTA DE LA CARRETERA	AVENIDA AGUILAR Y QUESADA-LA HOYA
2	PASEO DE LAS PALMERAS	MARTIAÑEZ	CALLE AGUILAR Y QUESADA
3	JARDIN CASA SITIO LITRE	PUNTA DE LA CARRETERA	SITIO LITRE
4	PASEO DE LAS DAMAS	PUNTA DE LA CARRETERA	CALLE VALOIS Y CARRETERA GENERAL
5	JARDIN DEL RISCO DE ORO	TAORO	--
6	JARDINES DEL TAORO	TAORO	CARRETERA DEL TAORO
7	PARQUE DEL TAORO	TAORO	PARQUE DEL TAORO
8	JARDIN BOTANICO	LA PAZ	AVENIDA MARQUES DE VILLANUEVA DEL PADRO
9	LORO PARQUE	LAS ADELFA	CARRETERA DE PUNTA BRAVA
10	FINCA LA DEHESA	---	CARRETERA DE PUNTA BRAVA
11	PLAZA DEL CHARCO	CENTRO HISTORICO	PLAZA DEL CHARCO
12	PLAZA DE LA IGLESIA	CENTRO HISTORICO	QUINTANA-LA HOYA
13	PLAZA CONCEJIL	CENTRO HISTORICO	IRIARTE-PASEO LAS DAMAS
14	PLAZA DE SAN FRANCISCO	CENTRO HISTORICO	QUINTANA Y SAN JUAN
15	PLAZA CONVENTO SANTO DOMINGO	CENTRO HISTORICO	SANTO DOMINGO
16	JARDINES DEL HOTEL BOTANICO	LA PAZ	AVENIDA MARQUES DE VILLANUEVA DEL PRADO
17	LAGO MARTIAÑEZ	MARTIAÑEZ	AVENIDA DE COLON
18	JARDIN FINCA EL ROBADO	TAORO	SUIZA Y SUECIA

ANEXO 3

ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA 8.65/3 (SECTORES A y D)

ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA 8.65/3 (SECTORES A y D).

En el interior de la parcela 8.65/3 se localizan los sectores A y D de uso residencial (cuya delimitación figura en el plano O.11 perteneciente al Anexo 1 de esta Revisión parcial del PGO), que presentan las siguientes características:

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE	USO	EDIFICACIONES PREVISTAS
A	4 – 1º a	656,92	Residencial	Edificio de 4 plantas
D	4 – 1º a	1.325,27	Residencial	Edificio de 4 plantas

Los parámetros urbanísticos aplicables en los Sectores A y D son los siguientes:

- Parcela mínima: se define como parcela mínima la totalidad de la parcela 8.65/3, de 6.209,87 m² (compuesta por los sectores A, B, C, D y E). No obstante, las obras en esta parcela se podrán dividir en una primera fase, que comprenderá los sectores B (jardín privado) y A (residencial), y en una segunda fase, que comprenderá los sectores C y E (jardines privados) y D (residencial).

- Edificabilidad máxima: 2,56 m²c/m²s (sobre la superficie de cada uno de los sectores A y D).

- Ocupación máxima: 95% (sobre la superficie del sector A) y 85% (sobre la superficie del sector D).

- Retranqueos: Las fachadas de los edificios previstos sobre los sectores A y D podrán ajustarse a sus límites o separarse libremente de los mismos. Las zonas de retranqueo así creadas se tratarán de igual manera que los sectores B y E que las rodean, no existiendo división física entre ambos espacios.

- La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas (12,50 m) y se medirá desde el terreno natural en cada punto de las fachadas hasta la línea de cornisa de las edificaciones en cada uno de esos puntos. Se admitirá en los accesos a garajes un exceso puntual de altura de una planta (15,50 m.) de acuerdo con lo señalado en el plano O.03 Perfiles Longitudinales).

- Densidad: Una (1) persona por cada diez metros cuadrados y dieciséis decímetros cuadrados (10,16 m²) de la superficie de cada uno de los sectores A y D.

- Se admiten patios de parcela cerrados.

- La superficie útil mínima por vivienda y la densidad de las viviendas previstas en esta parcela deberán respetar los límites establecidos en el PTOTT que resulten aplicables. En el cómputo de la superficie útil requerida en cada una de las viviendas de esta parcela se incluirá la totalidad de los porches, terrazas, balcones y demás elementos cubiertos y abiertos lateralmente por al menos dos de sus lados.

- Las cubiertas de los edificios podrán ser planas y estar pavimentadas o ajardinadas. Incluso podrán albergar piscinas, en cuyo caso se admite un exceso de altura de 1,50 m. sobre la altura máxima (14,00 m.).

- El resto de condiciones urbanísticas (de volumen, de habitabilidad, estéticas, etc.) de esta manzana son las aplicables a la Zona 4 del PGO y las establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

Los usos admitidos en los Sectores A y D son los siguientes:

- Uso Principal: Residencial colectivo (categoría segunda del PTOTT)
- Uso secundario: Terciario (Comercio minorista niveles 1, 2, 3, 4 y 6 del PIOT).

(Hostelería nivel 1,2, 3 y 4 del PIOT).

(Oficinas nivel 1 y 2 del PIOT).

Puerto de la Cruz, octubre de 2013.

El Arquitecto:

Fdo: FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

Colegiado nº 1.290 del COAC