



<b>NOTIFICACIÓN DE CÉDULA URBANÍSTICA</b>	<b>REF.: 2023005604</b>
<b>Dirección</b>	<b>AVDA. VICTOR ZURITA, MANZANA 27</b>

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ  
SERVICIO DE PATRIMONIO,  
NEGOCIADO DE OCUPACION DEL  
DOMINIO PUBLICO  
AVDA TRES DE MAYO 40  
38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE  
SANTA CRUZ DE TENERIFE

En relación con la instancia presentada ante esta Administración, con fecha 22-08-2023 y Registro de Entrada Nº 2023-010150, por la que solicita CÉDULA URBANÍSTICA de la parcela sita en AVDA. VICTOR ZURITA, MANZANA 27, se ha emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión, informe del tenor literal que se cita al **dorso**.

Lo que le notifico a Vd. para su conocimiento y efectos.

Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma.

La Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión,

Sara Jacinto Rodríguez

Página 1 de 1

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

<b>Firmado por:</b>	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 18-10-2023 10:59:51	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-012389	Fecha: 18-10-2023 13:51	
Nº expediente administrativo: 2023-005604 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:53:56 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-10-2023 13:53:56	



## INFORME

2023005604

Con fecha 22 de agosto de 2023 se recibe escrito por parte de Dña. M del Cristo Méndez González, en calidad de Jefa del servicio de Patrimonio, del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, donde **se solicita** a esta Gerencia Municipal de Urbanismo:

- Informe sobre los **parámetros urbanísticos con indicación de los usos permitidos y prohibidos** de la parcela sita en la Avenida Víctor Zurita, inventariada con el número 1484, "MANZANA 27 DEL PLAN PARCIAL CABO-LLANOS 1990: TERRENO DE PLANTA TRAPEZOIDAL SIN EDIFICAR".

-Asimismo, también se solicita informe sobre la **viabilidad urbanística** para poder tramitar, en su caso, una **licitación pública de concesión administrativa de quiosco**.

Sobre las cuestiones planteadas en el escrito, este Servicio **informa lo siguiente**:

**1.** Respecto a la "**viabilidad urbanística**" solicitada, la consulta se realiza de forma genérica y no se especifican características de uso, diseño e implantación, y por tanto, no es posible pronunciamiento. Se deberá concretar con el grado de precisión suficiente para poder ser informado.

### **2. Planeamiento de aplicación.**

El planeamiento urbanístico de aplicación es el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05), aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Para lo no especificado, así como para la consulta del articulado al que se hace referencia, habrá que acudir a la Normativa del PGOU-05, documentos disponibles en la web de la Gerencia, con el siguiente enlace:

[https:// www.urbanismosantacruz.es/es/modificacion-del-pgou-92-y-adaptacion-basica-al-dl-12000-pgou-0.](https://www.urbanismosantacruz.es/es/modificacion-del-pgou-92-y-adaptacion-basica-al-dl-12000-pgou-0)

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 18-10-2023 10:59:51
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-012389	Fecha: 18-10-2023 13:51
Nº expediente administrativo: 2023-005604 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF</a> .		
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:53:56	- 2/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-10-2023 13:53:56





### 3. Determinaciones del PGOU-05.

3.a). Se exponen las determinaciones generales establecidas por el PGOU-05 para el área Los Llanos (LS-7) y las determinaciones específicas para la manzana M-27.

Determinaciones Generales del Área (Ficha LS-7)	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	La Salle
ÁREA	Los Llanos
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Revisión del Plan Parcial Cabo-Llanos (1990) con las modificaciones que se introducen para las manzanas M-27 y M-28.
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	Urbano Consolidado (SUC)
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS DEL ÁREA	Equipamiento Comunitario. Abierta.
USOS PROHIBIDOS DEL ÁREA	Los señalados en la Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos (1.990) salvo las manzanas M-27 y M-28 que se regirán según condiciones particulares.
Determinaciones específicas de la manzana M-27	
USOS AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Residencial.</li><li>• Turístico en la modalidad de Hotel - Ciudad.</li><li>• Terciario:<ul style="list-style-type: none"><li>- Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª.</li><li>- Clase C (Oficinas) en todas las categorías.</li><li>- Clase D (Salas de reunión) en todas las categorías.</li></ul></li></ul>
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dotacionales:<ul style="list-style-type: none"><li>- Clase A: Equipamientos.</li><li>- Clase B: Servicios urbanos en la modalidad de Servicios de la Administración Pública.</li></ul></li><li>• Espacios libres.</li></ul>
USOS PROHIBIDOS	Los no relacionados dentro de los usos autorizados y compatibles.
ALTURA	24 plantas.
EDIFICABILIDAD	30.000 m <sup>2</sup> c. (treinta mil metros cuadrados construidos).
OCUPACIÓN Y SEPARACIONES A LINDEROS	Según área de movimiento de la edificación señalada en el plano de ordenación.

- En el fichero de ordenación (LS-7) se establece como instrucción, para la Manzana M-27, que será **preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.**

- Se adjunta recorte del Plano del Fichero de Ordenación Detallada (Ficha LS-7), donde se determina el ámbito de la Manzana M-27 y se señala el área de movimiento de la edificación.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 18-10-2023 10:59:51	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-012389	Fecha: 18-10-2023 13:51	
Nº expediente administrativo: 2023-005604 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:53:56	- 3/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-10-2023 13:53:56	



**3.b).** El Régimen de Usos se regula en el “Título Octavo. Condiciones de Uso” de la Normativa Urbanística del PGOU-05. Respecto a los **usos permisibles**, el art. 8.1.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 establece que: “... se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector con los límites establecidos en el art. 7.4.4.”

El art. 7.4.4\* establece respecto a los **cambios de uso** en suelo urbano consolidado:

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso, se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.

\*La interpretación de este artículo 7.4.4 se realizará de acuerdo con la Instrucción aclaratoria dictada por la Sra. Secretaria Delegada de esta Gerencia Municipal, en fecha 11 de mayo de 2023, pudiendo ser consultada en la página web de este Organismo, a través del siguiente enlace: <https://www.urbanismosantacruz.es/es/instrucciones>.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 18-10-2023 10:59:51
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-012389	Fecha: 18-10-2023 13:51
Nº expediente administrativo: 2023-005604 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF</a> .		
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:53:56	- 4/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-10-2023 13:53:56



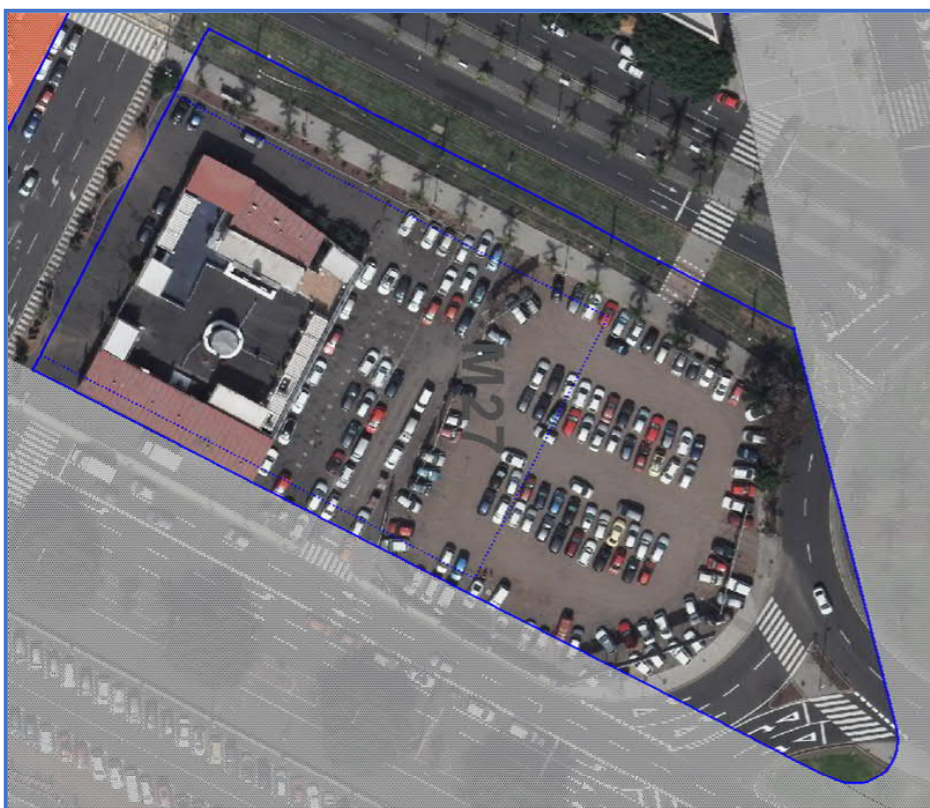


#### 4. Otras Consideraciones.

4.a). A continuación, se adjunta ortofoto sobre la que se ha trazado la delimitación de la manzana M-27 del PGOU-05.

Se observa que la delimitación de la manzana M-27 del PGOU-05 se solapa con el trazado de la línea 1 del Tranvía de Tenerife (con la plataforma del tranvía y con sus servidumbres). Según dispone el Reglamento del Servicio de Metro Ligerero de Tenerife, cualquier actuación que pueda afectar a la plataforma del tranvía y a la zona de servidumbre de esta requerirá la previa autorización del operador de la línea. La Zona de Servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la Plataforma del Tranvía, delimitadas interiormente por la Plataforma del Tranvía, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a una distancia de ocho metros del borde de la Plataforma, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía.

También se aprecia que la urbanización perimetral consolidada en la actualidad no coincide con las alineaciones previstas en el PGOU-05.



4.b). Para poder edificar, la parcela deberá tener la condición de solar, conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

Será obligatorio la solicitud de las alineaciones y rasantes previo a la tramitación de la licencia de obra nueva de edificación, legalización, demolición, intervención en edificios existentes con afección de la fachada o cualquier otro trámite que pueda tener incidencia en las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 18-10-2023 10:59:51
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-012389	Fecha: 18-10-2023 13:51
Nº expediente administrativo: 2023-005604 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF</a> .		
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:53:56	- 5/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-10-2023 13:53:56





**4.c).** Serán de aplicación las Ordenanzas Municipales de Edificación (aprobadas definitivamente en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 29 de octubre de 2021 y publicada en el BOP Nº153 de 22 de diciembre de 2021), así como el resto de Las Ordenanzas Municipales vigentes y la Normativa Sectorial del uso que se implante.

Las Ordenanzas Municipales están disponibles en la web de la Gerencia, con el siguiente enlace <https://www.urbanismosantacruz.es/es/normas-y-ordenanzas-0>.

**4.d).** De conformidad con el Auto dictado en fecha 18 de enero de 2023 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda de Santa Cruz de Tenerife, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el seno del procedimiento ordinario nº183/2022, como **medida cautelar**, desde el 21 de marzo de 2023, se encuentra **SUSPENDIDA** la aplicación de la “*Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas*”, aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 28-01-2022. La citada Ordenanza afecta a la categorización de los usos comerciales para adaptarlos a la legislación sectorial vigente, a la delimitación de las áreas de centralidad a las que se refiere el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y al régimen de cambio de usos en suelo urbano. La aprobación definitiva fue publicada en el BOP Nº56 el 11 de mayo de 2022 y entró en vigor el día 2 de junio de 2022.

**4.e).** Se advierte que la parcela catastral de referencia se encuentra dentro de un ámbito afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte – Los Rodeos. En las zonas incluidas dentro de los ámbitos de servidumbres aeronáuticas se requiere, de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con lo establecido en el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.

**4.f).** Conforme a lo establecido en el artículo 328.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la vigencia del presente documento será de un año, salvo que con anterioridad a su vencimiento se produjera un cambio normativo o de ordenación que altere los términos consignados en el mismo, en cuyo caso su vigencia cesará con la entrada en vigor de la nueva ordenación.

Es todo cuanto se estima oportuno informar.

<b>Firmado por:</b>	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 18-10-2023 10:59:51
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2023-012389	Fecha: 18-10-2023 13:51
Nº expediente administrativo: 2023-005604 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/8F94C17C2FD85BB01A872E03C57110AF</a> .		
Fecha de sellado electrónico: 18-10-2023 13:53:56	- 6/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-10-2023 13:53:56

