

CÉDULA N°:124/18

EXPTE.: 000154/2018CERTURB

## CÉDULA URBANÍSTICA

### DATOS DEL SOLICITANTE

|                                      |                                                                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre y apellidos / Razón Social:   | D. Francisco Luis Medina Pérez                                                                                           |
| Domicilio a efectos de notificación: | Avda. Siete Islas Canarias (Nave Tolcan), 100<br>38639 Llano del Camello (San Miguel de Abona)<br>Santa Cruz de Tenerife |

### LOCALIZACIÓN DEL SUELO:

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Dirección:            | Calle Los Geranios 4, Las Rosas |
| Referencia Catastral: | 7613232CS3071S0001PE            |

Se exponen a continuación las determinaciones de aplicación al suelo de referencia, conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arona, aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdo de la CUMAC del 13 de noviembre de 1992, publicado en el B.O.C. n° 06 de 01 de marzo de 1993, y cuya normativa urbanística se publicó en el B.O.P. n°30 (Anexo) de 10 de marzo de 1993, y su Modificación Puntual para la subdivisión de la U.A. 4- la Rosa 1, aprobada definitivamente con fecha 28 de julio de 1999.

Así mismo, señalar que, a fecha de emisión del presente informe, el planeamiento municipal no se encuentra adaptado a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ni a legislación sectorial o planeamiento territorial aplicables.

### Determinaciones más relevantes de las Normas Urbanísticas Municipales.

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Planeamiento de aplicación:      | Plan General de Ordenación Urbana               |
| Clasificación del suelo:         | Suelo Urbano                                    |
| Incluida en Unidad de Actuación: | Sí UA5 La Rosa 2                                |
| Calificación :                   | 4 Casas aisladas.                               |
| Tipología:                       | Edificación ordenada según alineaciones viarias |
| Parcela mínima:                  | 300,00 m <sup>2</sup> .                         |
| Frente mínimo:                   | 10,00 m.                                        |
| Ocupación máxima:                | 30%. <sup>(1)</sup>                             |
| Altura máxima:                   | 700 m.                                          |
| Número de plantas:               | PB + 1                                          |
| Volumen máximo edificable:       | 2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>             |
| Edificabilidad bruta:            | 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>              |
| Retranqueo a todos los lindes:   | 3,00 m. <sup>(2)</sup>                          |
| Usos:                            | Residencial unifamiliar <sup>(3)</sup>          |

Otras determinaciones urbanísticas

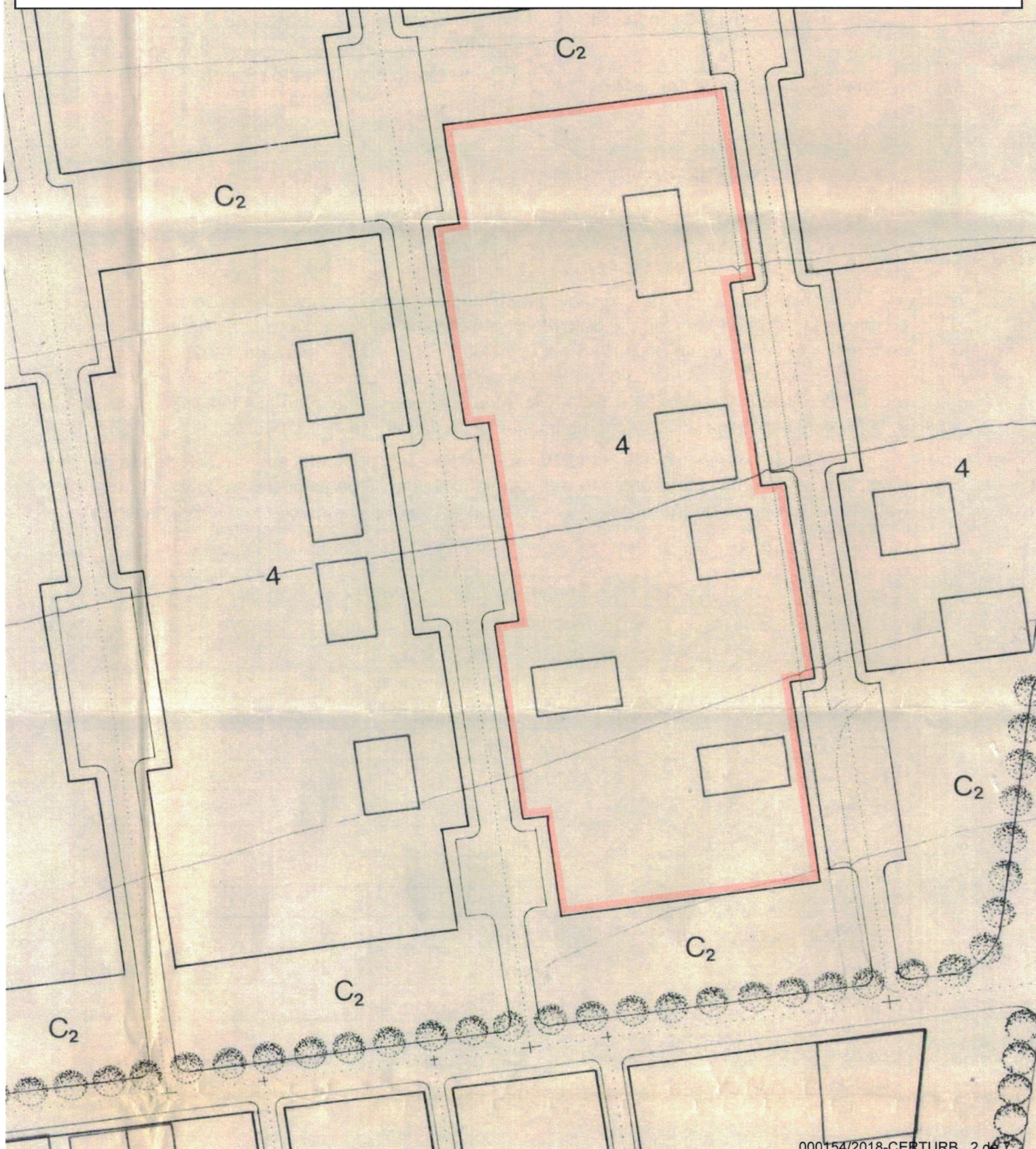
NORMATIVA URBANISTICA P.G.O.U.

## ALINEACIONES Y RASANTES

Conforme a la Memoria del vigente PGOU, el presente planos a escala 1:1.000 contienen las alineaciones y rasantes del suelo urbano. Estas últimas se indican especialmente en los nuevos trazados o donde se plantea la modificación de los existentes. En alguna realineación de caminos o calles, o en algún trazado nuevo, se indica con una línea de puntos la interferencia con posibles edificaciones. Dicha traza debe entenderse exclusivamente a los efectos de cualquier posible derribo y nueva construcción o solicitud de incremento de volumen de la edificación existente.

El presente plano, representa una copia parcial de la hoja 62-B-18 de los planos P4. Ordenación detallada de suelo urbano del vigente PGOU, en el que se ha señalado en color rojo la alineación del terreno sobre el que se solicita informe

E:1/1000

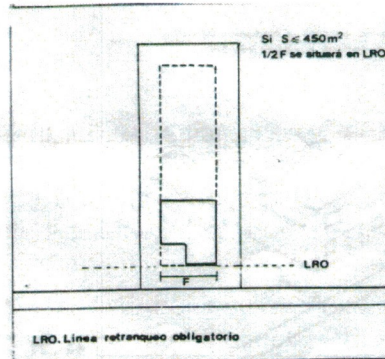


- Art. 41 Zona 4: Casas Aisladas.

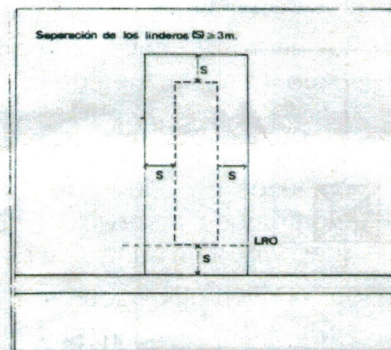
6. Corresponde a extensiones de ciertos núcleos, a la típica edificación de borde de carreteras o algunas iniciativas de ciudad-jardín.
7. La edificación suele disponerse aislada en parcelas de tamaño generalmente no muy extenso y guardando unas separaciones de los lindes.
8. Las condiciones de edificación pretenden recoger estas características, y para ello fijan:

...

- a) (1) incluyendo en ella tanto el edificio principal, como las construcciones auxiliares.
- d) (2) Si no supera el doble de la superficie mínima, al menos un 50% del frente de la casa se situará sobre dicha línea retrasada de la alineación.



41.2d



41.2d

- e) Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros medianeros al descubierto y cumplan las restantes determinaciones paramétricas.
- f) Se admitirá asimismo adosar a los linderos laterales construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura de tres metros, la longitud de adosamiento sea menor de 10 metros y carezcan de cubiertas transitables.
- g) (3) Uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

- Art. 39 Definición y parámetros generales.

2.... Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios, uno al menos por vivienda.

- Art. 40 Condiciones de la edificación.

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y asentamientos, para las que se fijarán unos límites específicos.
- b) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del artículo 31.8.
- c) Respetando la ocupación y retranqueo fijados se admite con carácter general en todas las zonas la construcción de una planta sótano, o más de una en el caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamientos.
- d) Toda nueva construcción deberá contar con plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón cuanto menos, de una plaza cada vivienda o 150 m<sup>2</sup> construidos. Los aparcamientos no podrán ocupar más de 1/3 de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

- Art. 31. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

(2) 31.6.5.- Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.
- b) El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cms. y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1,50 mts.
- c) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, que habrán de quedar por debajo de 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45°. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto.

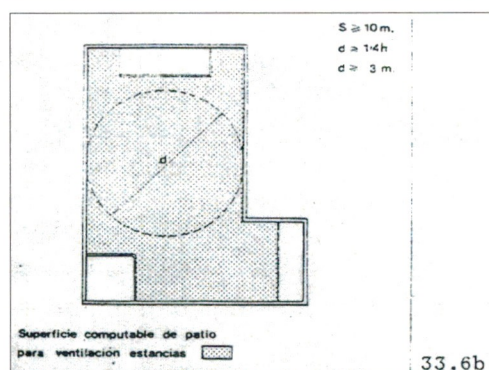
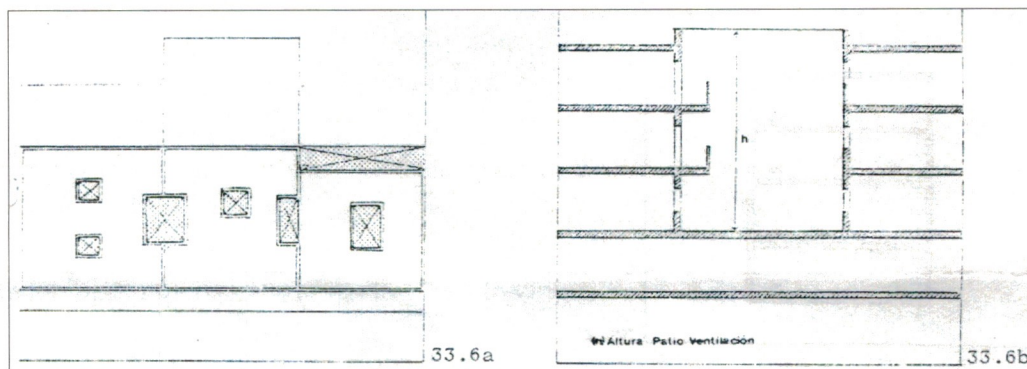
- Art. 33. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

6. Patios de ventilación:

- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción.

En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>, descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros.

- c) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup>, descontando los cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.
- d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.



- (3) Art. 87.2.a. Residencial.

- d) Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto

unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas colectivas residenciales, como son los hoteles, pensiones, residencias...

5. Dentro del residencial, el uso turístico vendrá además regulado por la normativa específica dictada al efecto por la Administración.

#### Ficha de Unidad de Actuación

##### **UA5 LA ROSA 2**

| <u>DATOS NUMERICOS</u>                                                         | Suelo                       | Techo edificable            |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Viario                                                                         | 15.940 m <sup>2</sup>       |                             |
| Espacios Libres                                                                | 20.060 m <sup>2</sup>       |                             |
| Equipamientos                                                                  | --                          |                             |
| <b>TOTAL SISTEMAS</b>                                                          | <b>36.000 m<sup>2</sup></b> |                             |
| Zona 4                                                                         | 34.720 m <sup>2</sup>       | 20.832 m <sup>2</sup>       |
| Zona 5                                                                         | 6.640 m <sup>2</sup>        | 10.624 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL ZONAS</b>                                                             | <b>41.360 m<sup>2</sup></b> | <b>31.456 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL UNIDAD</b>                                                            | <b>77.360 m<sup>2</sup></b> |                             |
| Coeficiente edificabilidad bruto (privado): 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                             |                             |

#### CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

Se trata asimismo de una Unidad de Actuación atípica y no comparable por tanto con las restantes, toda vez que su aprovechamiento edificatorio es resultante del planeamiento previo.

El objetivo de esta Unidad es el de reconocer la primera etapa del P.P. La Rosa aprobado en su momento, pero no ejecutado en el resto. Por su reducida superficie y de acuerdo con el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión y 117.2 de la Ley del Suelo, se ha estimado preferible la delimitación de una Unidad en lugar de un Polígono de Actuación.

La ordenación propuesta recoge estrictamente dicha primera fase del Plan Parcial, y la edificación se ajustará a la normativa zonal definida con carácter general.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Compensación

Plaza de ejecución: Segundo cuatrienio

El presente informe expresa las condiciones urbanísticas del suelo clasificado como "zona 4", conforme al plano de situación referido al vigente Plan General aportado por el interesado, señalando asimismo que no supone conformidad en cuanto a la exacta coincidencia con los lindes de la parcela catastral aportada, ya que los planos del vigente Plan General ni se encuentran georeferenciados ni cuentan con información catastral alguna.

Asimismo considerar de aplicación el contenido del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, relativo a la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, después de la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en aplicación del mandato legal contenido en su Disposición Derogatoria, en lo que a este suelo le resultase de aplicación.

Conforme al artículo 328.1 Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la vigencia de la cédula urbanística será de un año



salvo que con anterioridad a su vencimiento se produjera un cambio normativo o de ordenación que alterara los términos consignados en la misma, en cuyo caso su vigencia cesará con la entrada en vigor de la nueva ordenación.

La expedición de la presente cédula se realiza de conformidad con el informe emitido por la Sección Técnica del Servicio de Ordenación de fecha 22 de octubre de 2018.

En Arona a 23 de octubre de 2018

**EL TENIENTE ALCALDE  
DEL ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
(P.D. Resolución nº 5031/2015, 10 de julio y Resolución nº 385/2016,  
26 de enero)**



Fdo. Luis José García García