



## Informe Técnico

### 1. ANTECEDENTES

Con fecha 21 de febrero de 2017 tiene entrada en las dependencias de GESTUR TENERIFE S.A. documento remitido por parte del Consorcio urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz, en el que se solicita "informe sobre los usos principales y compatibles de la actuación PUID04 "Centro de Actividades Taoro", incluida en el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM)".

Aunque no lo especifica en el mencionado escrito, este informe lo elabora GESTUR TENERIFE S.A como redactores del vigente PMM de Puerto de la Cruz.

### 2. OBSERVACIONES GENERALES.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (en adelante PMM), modifica la ordenación urbanística prevista en el vigente PGO para el ámbito denominado ID04, con el objeto principal de viabilizar el desarrollo del denominado Centro de Actividades Taoro. Dicha ordenación queda reflejada en su correspondiente ficha urbanística del TOMO 3: Normativa / FICHERO DE ACTUACIONES DE REMODELACIÓN O REORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A las parcelas contempladas en dicha reordenación efectuada por el PMM, se le asignan los siguientes usos característicos o principales atendiendo a las distintas zonas o áreas de planeamiento utilizadas en el vigente Plan General:

<b>ZONA</b>	<b>USO Característico</b>
Zona 2_Protección del Patrimonio	Turístico (*). En adelante se explicará el significado del asterisco
Zona 6 III Pr_ Edificación Dotacional	Equipamiento Privado (No se le asigna categoría dotacional concreta)
Zona 6 I Pu_ Edificación Dotacional	Dotacional Público (No se le asigna categoría dotacional concreta)
Zona 6 Pu_ Edificación Dotacional	Dotacional Público (No se le asigna categoría dotacional concreta)
E.L. Pr._ Jardín Catalogado o de Interés	Espacio Libre Privado (Con especificaciones según ficha catálogo correspondiente)
E.L. Pr._ Espacio Libre Privado	Espacio Libre Privado
E.L. Pub._ Espacio Libre Público	Espacio Libre Público

Antes de analizar pormenorizadamente los usos característicos y compatibles admisibles para cada una de las zonas o áreas de planeamiento descritas, es conveniente detallar cual es la clasificación sistemática de usos efectuada por el PMM. En las Normativa de dicho documento se establece la siguiente clasificación:

a) **Uso principal o característico:** Se entiende por uso principal o característico en un ámbito de ordenación el uso o el destino dominante o básico que se le asigna y respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación.

b) **Uso complementario:** Se entiende por uso complementario o secundario a la actividad o el destino que puede o, en su caso, debe coexistir con el uso principal, y cuya presencia permite cualificar o diferenciar, en su caso, la tipología urbana resultante de la ordenación. Este Plan impulsa la aceptación de usos complementarios en los ámbitos de ordenación a fin de la adecuación diferenciada de los espacios correspondientes a los distintos modelos turísticos propuestos. En función de la exigencia de implantación, este Plan distingue, a su vez, entre uso complementario permitido u obligatorio.

c) **Uso compatible:** Se entiende por uso compatible en un ámbito de ordenación la actividad o el destino que sólo se admite en la medida en que, no siendo preciso para los fines del modelo turístico, no resulta con ellos contradictorio. La edificabilidad del uso compatible en ningún caso podrá alcanzar el cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito de ordenación. A su vez, en función de la exigencia de implantación, este Plan distingue entre usos compatibles obligatorios y usos compatibles autorizables.

d) **Uso prohibido:** Se entiende por uso incompatible o prohibido en un ámbito de ordenación la actividad o el destino cuya implantación no es autorizable por considerarse que condiciona o entorpece el resto de usos principales o secundarios.

Tras esta introducción se desarrolla pormenorizadamente el régimen de usos admisible en cada zona o área de planeamiento incluida en este ámbito de ordenación:

### **Zona 6 \_ Edificaciones Dotacionales**

---

Respecto a las edificaciones dotacionales, es decir dotaciones públicas y equipamientos privados (Zona 6 según las Normas Urbanísticas del PGO), la ordenación propuesta por el PMM no les asigna una categoría específica por lo que como uso Principal o Característico podrán acogerse a cualquiera de las clases de dotaciones definidas en la modificación del artículo 9.6.3 del PGO según artículo 16 de la Normativa del PMM, que son las siguientes:

- a) Docente
- b) Deportiva
- c) Administrativa
- d) Cultural
- e) Comercial
- f) Social
- g) Infraestructural
- h) Recreativo

El PMM asume la definición de cada una de estas clases de dotaciones, expresada en el **artículo 4.6.1. de las Ordenanzas Municipales de la Edificación de Puerto de la Cruz**. Son las siguientes:

- a) **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) **Deportivo:** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- c) **Administrativo:** son los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones Públicas y en los que se atiende a los ciudadanos. Puede albergar también a otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan a las personas y los bienes (policía, bomberos, etc.), se mantienen los espacios públicos (depósitos municipales y similares). Los que se dedican al acuartelamiento o instalaciones de los cuerpos de defensa del Estado, y aquellos otros en los que la Administración, presta un servicio a los ciudadanos, cementerios, etc.
- d) **Cultural:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.)
- e) **Comercial:** mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico como son los mercados de abastos y aquellas reservas efectuadas por el planeamiento en conjuntos comerciales, para abastecer a la población.
- f) **Social:** que comprende la prestación de servicios sociales a la población, tanto de carácter sanitario como de otra índole (ocio, asistencia social, religioso, etc.)
- g) **Infraestructural:** son los que se destinan a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como depósitos de agua, depuradoras, centros de transformación, centrales telefónicas, u otros similares, e inclusive las de servicio a la atención de las vías de comunicación como son los servicios de surtidores para combustible de vehículos.

Por otra parte el PMM no establece una compatibilidad de usos para la Zona 6 (Edificaciones Dotacionales), por lo que será de aplicación el régimen de usos previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente:

*"Artículo 9.6.9. Usos Compatibles (P)*

*Son usos compatibles los que a continuación se señalan teniendo en cuenta lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización para su sustitución de un uso dotacional por otro.*

- a) *El uso residencial sólo se admite en una vivienda unifamiliar para el servicio de guarda de las instalaciones.*
- b) *El uso turístico está prohibido*
- c) *El uso industrial está prohibido*
- d) *El uso de servicios terciarios sólo se admite en la clase de salas de reunión en la categoría 2<sup>a</sup>-b y en categoría 3<sup>a</sup>-b."*

Respecto a las categorías de salas de reunión, la categoría 2<sup>a</sup>-b tiene la siguiente definición (artículo 4.5.1. Ordenanzas Municipales de la Edificación):

- Recintos dedicados a zoológicos, parques de atracciones, ferias, etc., normalmente ubicados al aire libre con algún pabellón cubierto accesorio, debiendo ser instalaciones provisionales.

La categoría 3<sup>a</sup>-b queda definida de la siguiente manera:

- Restaurantes, bares, cafeterías y similares. El grupo b son Locales al aire libre con instalaciones permanentes cerradas.

Ni el PMM ni el PGO hacen distinción en sus respectivas Normas Urbanísticas al carácter privado (equipamiento) o público (dotacional) de estas parcelas, ambas quedan englobadas en la Zona 6, y es en la ordenación gráfica donde se determina dicho carácter.

No obstante las parcelas dotacionales públicas deberán ser cedidas a la administración competente teniendo en cuenta las determinaciones urbanísticas del PMM vigente.

## **Zona 2\_ Protección del Patrimonio**

---

En referencia al edificio catalogado **PA-102 (Antiguo Hotel Taoro)**, en Zona 2\_Protección del Patrimonio, la idea original prevista en dicha reordenación del PMM era contemplar como uso característico el Turístico, pudiendo implantar como usos alternativos en un 100% los usos que se establecieran en los pliegos definitivos del pertinente Concurso Público de Ideas y Proyectos. De ahí que apareciera el uso turístico matizado con un asterisco.

No obstante durante la tramitación del PMM, motivado por Informe del Área de *Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife*, donde se instaba a eliminar todas las determinaciones referidas a la ordenación del edificio catalogado PA-102 al considerar que el PMM no era un instrumento urbanístico habilitado para ordenar el Islote D "Casino y Parque Taoro" del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz (BIC), la determinación en cuanto a los usos alternativos inicialmente previstos fue eliminada de la referida ficha urbanística.

Con la entrada en vigor de la **Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente**, esta cuestión sobre la competencia de los Planes de Modernización a ordenar en Conjuntos Históricos quedó regulada habilitando a dichos instrumentos urbanísticos a tal efecto.

Asimismo cabe mencionar que el planteamiento respecto a la ordenación y a los usos admisibles en este inmueble fue flexibilizar, en la medida de lo posible, el régimen de usos para que se ajustará al nuevo posicionamiento del destino turístico *Puerto de la Cruz*, definido en el *Plan de Rehabilitación de Infraestructuras Turísticas de Puerto de la Cruz* (en adelante PRIT). En dicho documento se establece, dentro de las líneas de negocio a impulsar por el nuevo modelo turístico, una red de grandes atracciones turísticas, conformada por el Parque Marítimo, la nueva Infraestructura portuaria propuesta, las ampliaciones del Loro Parque y del Botánico así como el nuevo **Centro de ocio Taoro**.

En esta línea la ficha del TOMO 2: FICHERO DE ACTUACIONES del PMM para la actuación PUID04 establece como objeto de la actuación:

*Adecuación del Edificio Taoro y de su entorno como Centro de actividades, previo concurso público de ideas y proyecto.*

Por tanto el régimen de usos previsto en la ordenación pretendía ajustarse al nuevo modelo definido por el PRIT, de ahí que la ficha urbanística del PMM referida a este ámbito de ordenación estableciera como uno de sus objetivos principales el siguiente:

- *Compatibilizar los **nuevos usos previstos** con la conservación del patrimonio histórico protegido mediante su puesta en valor y uso. Se plantea la incorporación de aprovechamientos lucrativos para incentivar al inversor privado, mediante concurso, en la recuperación de este conjunto. Es una actuación de Interés de General.*

Estos **nuevos usos previstos** están vinculados directamente con el Concurso Público y sus correspondientes pliegos. Es por ello que en las Condiciones de la referida ficha se expresa lo siguiente:

- *El Concurso Público y las bases resultantes del mismo deberán ser consensuadas mediante coordinación interadministrativa entre las administraciones competentes a tal efecto.*

Asimismo en las matizaciones derivadas de las cautelas propuestas en la visita realizada por los miembros de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del 4 de diciembre de 2012, se estimaba como "**recuperable el inmueble actual y reutilizable con libertad de uso**".

En referencia al uso turístico, el PMM asume la definición expresada en las Ordenanzas Municipales de la Edificación, concretamente en su artículo 4.3.1.1.

*El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.*

Por tanto atendiendo a esta definición, el PMM mantuvo en la pertinente ficha urbanística, un asterisco para el uso turístico, tal y como se explicó anteriormente, con el fin de dejar abierto al correspondiente Concurso Público, para que según las necesidades oportunas, se pueda optar tanto por alojamiento como por servicios complementarios.

En este sentido se considera que si bien el uso principal es el turístico, **no se deben garantizar plazas alojativas en esta Zona 2**, pudiendo destinar la totalidad de su aprovechamiento a Servicios Complementarios.

Si se opta por establecimiento alojativo, el número máximo de plazas deberá computarse según su estándar correspondiente. Este aspecto se describe de manera pormenorizada en el apartado 3. Conclusiones.

Tal y como se dijo anteriormente, el uso compatible será como máximo un 50% del total del aprovechamiento, mientras que para el porcentaje de uso complementario con respecto al uso principal no se establece un máximo.

#### **E.L. Pr.\_ Jardín Catalogado o de Interés**

---

La parcela donde se localizan los **Jardines del Taoro (JI6)** disponen de ficha en el Catálogo de elementos patrimoniales del PGO.

Según definición del artículo 9.9.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente son Jardines de interés "aquellos espacios libres y zonas verdes naturales que por sus especiales características son catalogados y deberán respetarse las especificaciones que se expresan en las correspondientes fichas."

A nivel genérico el PMM establece en su Normativa determinaciones referidas a los Jardines de Interés Patrimonial:

*Artículo 4.3.2. Condiciones de uso (P) Los jardines de interés solo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. Se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.*

Asimismo se establecen una serie de Condiciones de Protección en la modificación efectuada del artículo 4.3.3. del PGO vigente, con las obras admisibles así como con las medidas para su conservación.

Por otra parte, a nivel particular habrá que analizar las determinaciones concretas establecidas para este elemento patrimonial. En las observaciones de su pertinente ficha se establece lo siguiente:

*Las actuaciones irán dirigidas a la conservación de la masa vegetal así como a su incremento. Toda actuación edificatoria como elementos auxiliares del propio hotel serán objeto de un anteproyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. En la zona oeste de los jardines se permiten edificaciones tendentes a dotar al uso hotelero de instalaciones que completen su oferta de servicios.*

### **E.L. Pr.\_ Espacio Libre Privado**

---

Según definición del artículo 9.9.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente son espacios libres privados "aquellos espacios libres de la edificación, pero que no son de dominio público y que normalmente se disponen anexos a espacios edificables para proteger a estos últimos, ordenar volumetrías con respecto a la ciudad o simplemente, sobre ellos prohibir cualquier actuación o instalación que no es conveniente para la estructura urbana que se proyecta."

El PMM establece en su Normativa determinaciones referidas a los Espacios Libres Privados, concretamente en el artículo 16:

*Artículo 9.9.8. Espacios libres privados (P)*

*1. Estos espacios estarán libres de edificación sobre la rasante del suelo urbanizado, no pudiéndose realizar sobre ellos ninguna construcción aparente.*

*Se permiten piscinas, instalaciones deportivas al aire libre, pérgolas, cenadores y cualquier estructura ligera desmontable.*

*2. La urbanización del espacio libre privado será integral, predominando las instalaciones de jardinería sobre las de pavimento artificial.*

*3. Las edificaciones que se encuentran ya realizadas sobre estos espacios podrán mantenerse si se encuadran dentro de un estudio completo de la parcela y que se someta al dictamen del Ayuntamiento para su integración dentro del concepto de área libre privada.*

### 3. CONCLUSIONES

Los parámetros urbanísticos de la actuación PUID04 "Centro de Actividades Taoro", incluida en el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM)", son los siguientes:

**Total superficie de suelo del ámbito= 23.596,40 m<sup>2</sup>s**

#### - Parcelas con uso lucrativo

Zona	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. Techo (s/r) (m <sup>2</sup> c)	Sup. Techo (b/r) (m <sup>2</sup> c)
Zona 2_Protección del Patrimonio (Antiguo Hotel Taoro)	3.340,58	12.122,42	*
E.L. Pr_Jardín de Interés (Jardines del Taoro)	5.908,51	**	***
E.L. Pr_Espacio Libre Privado	5.299,71	0	*
Zona 6_(Edif.dot.) Equipamiento Privado	1.608,01	2.412,00	*
<b>TOTALES LUCRATIVO</b>	<b>16.156,81</b>	<b>14.534,42</b>	<b>Según proyecto</b>

#### - Parcelas con uso no lucrativo

Zona	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. Techo (s/r) (m <sup>2</sup> c)	Sup. Techo (b/r) (m <sup>2</sup> c)
Zona 6_(Edif.dot.) Dotacional 6 I Pu (Centro Congresos)	1.797,67	1.797,67	*
Zona 6_(Edif.dot.) Dotacional 6 Pu	3.039,17	****	*
E.L. Pub_Espacio Libre Público	1.174,22	0	0
Viario	1.428,53	0	0
<b>TOTALES No LUCRATIVO</b>	<b>7.439,59</b>	<b>Según proyecto</b>	<b>Según proyecto</b>

(s/r): Sobre rasante

(b/r): Bajo rasante

\* Se permite una ocupación bajo rasante del 100% sin limitación en el número de plantas.

\*\* La ficha del Catálogo del PGO vigente habilita la incorporación de edificaciones complementarias al uso principal en la zona oeste de los jardines.

\*\*\* Se permiten obras subterráneas **siempre y cuando no alteren las condiciones estéticas del jardín (art. 16 PMM Puerto de la Cruz)**. A parte de las limitaciones de protección derivadas de su ficha de catálogo correspondiente, como de las condiciones genéricas de las Normas del PMM, no hay limitaciones en cuanto a ocupación y número de plantas bajo rasante.

\*\*\*\* Sin limitación en cuanto a edificabilidad, ocupación, retranqueos y plantas de alturas (arts. 9.6.5 y 9.6.6 Normas PGO)

*Artículo 9.6.5. Separación a linderos*

*No se fija distancia de separación a linderos debiendo adecuarse, en lo posible, las características de los retranqueos a las existentes en la zona, lo que deberá justificarse en los correspondientes proyectos de edificación.*

*Esta limitación podrá flexibilizarse, en otras clases de dotaciones que no sea la comercial, a medidas inferiores si mediante un Estudio de Detalle, se demuestra que no se perjudica a terceros ni a los colindantes de las parcelas. Para garantizar este punto se debe notificar a todos los propietarios colindantes expresamente la existencia de la tramitación del citado Estudio de Detalle para lo cual deberá figurar en la documentación que se presente, la relación de propietarios colindantes a la parcela de afectados tanto directamente (vecinos más próximos) como indirectamente (vecinos más alejados pero que puedan sentirse perjudicados).*

*Artículo 9.6.6. Superficie ocupable (P)*

*Dado el carácter de equipamientos de los usos dotacionales será el propio proyecto de edificación el que fije la superficie ocupable, no obligándose desde esta normativa ninguna ocupación máxima para las dotaciones públicas. En el caso de los usos dotacionales privados se considerará una ocupación máxima del cincuenta (50%) por ciento, excepto cuando las manzanas donde se ubique el uso dotacional o su zona o entorno próximo no esté calificado con las ordenanzas 1 y 3 que entonces podrá llegar al cien (100%) por cien de ocupación. Estas limitaciones podrán superarse si se demuestra mediante un Estudio de Detalle que tenga las especificaciones del artículo anterior, que no existen perjuicios a terceros, excepto en el uso comercial que la ocupación será la más reducida de todas las parcelas colindantes a ella.*

Respecto a los usos admisibles en el referido ámbito según ficha del PMM y la zonificación anteriormente descrita, se concluye en lo siguiente:

**Zona 2\_Protección del Patrimonio (PA-102 Antiguo Hotel Taoro)**

Uso Principal:	Turístico
Usos Complementarios:	Usos que pueden o deben coexistir con el principal
Usos Compatibles:	Dotacional (Docente, Deportiva, Administrativa, Cultural, Comercial, Social, Infraestructural y Recreativo)

Observaciones:

- Las obras y usos a desarrollar precisarán autorización del Área de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife.
- Se consideran como usos que pueden coexistir con el uso turístico todos aquellos que sirvan de complemento a la actividad alojativa, (Salud, Descanso, Familia, Deportes, Entretenimiento, Cultura, Negocios, Consumo y Gastronomía según las definiciones del art. 4.2.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife)
- En el caso del **uso turístico** alojativo se estima que para el cómputo del **número máximo de plazas** según superficie de parcela turística, aplicando el correspondiente estándar (**60 m<sup>2</sup> de parcela por plaza alojativa** según la Ley 9/2015), se debería tomar como punto de partida la parcela Zona 2 (Antiguo Hotel Taoro) y las de espacio libre privado vinculadas a la anterior (Jardín de interés JI6 más el espacio libre privado convencional), es decir, **14.548,80 m<sup>2</sup>s**, resultando un máximo de **242 plazas alojativas**. El uso turístico alojativo sólo será admisible en el edificio catalogado **PA-102 (Antiguo Hotel Taoro)**, en Zona 2\_Protección del Patrimonio.

No obstante, atendiendo a los criterios del vigente PMM se considera que podría tomarse como referencia un estándar de **50 m<sup>2</sup> de parcela por plaza alojativa**, resultando para la superficie de parcela antes mencionada un máximo de **290 plazas alojativas**.

Asimismo cabe mencionar que sería viable la posibilidad de contemplar un establecimiento hotelero en la modalidad de **Hotel Emblemático**, ya que el edificio existente es un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, y por tanto los requisitos mínimos a cumplir son inferiores a los de un establecimiento hotelero convencional, por lo que el número de camas no está limitado salvo en el cumplimiento de las superficies mínimas por habitación.

Finalmente otra interpretación viable es acogerse al Artículo Primero 9.b de la Ley 9/2015 donde habilita a aquellos establecimientos cuyo título habilitante sea anterior a dicha ley, a mantener el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

**E.L. Pr.\_ Jardín Catalogado o de Interés (JI6)**

Uso Principal:	Esparcimiento (Vinculado al uso previsto en PA-102 Antiguo Hotel Taoro)
----------------	---



Usos Compatibles: Culturales y Deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, ubicadas en áreas pavimentadas preexistentes. (Ver determinaciones de Protección)

Observaciones:

- Las obras y usos a desarrollar precisarán autorización del Área de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife.

- Podrán ubicarse bajo rasante los usos previstos para la zona 2 (PA-102) siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas para las piezas habitables en planta sótano y semisótano del artículo 3.5.7. de las Ordenanzas Municipales de la Edificación, así como con los parámetros de protección, genéricos y particulares, establecidos para los Jardines de Interés.

### **E.L. Pr\_ Espacio Libre Privado**

Uso Principal: Esparcimiento (Vinculado al uso previsto en PA-102 Antiguo Hotel Taoro)

Usos Compatibles: Culturales y Deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales o ligeras desmontables.

Usos Complementarios: Infraestructural y Aparcamientos ambos bajo rasante. A su vez podrán ubicarse bajo rasante los usos previstos para la zona 2 (PA-102) siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas para las piezas habitables en planta sótano y semisótano del artículo 3.5.7. de las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

### **Zona 6\_ Edificaciones Dotacionales**

Tanto las parcelas dotacionales públicas como el equipamiento privado tendrán el siguiente régimen de usos:

Uso Principal: Dotacional (Docente, Deportiva, Administrativa, Cultural, Comercial, Social, Infraestructural y Recreativo)

Usos Compatibles:

Residencial (sólo se admite en una vivienda unifamiliar para el servicio de guarda de las instalaciones).

Terciario:

- Salas de reunión en categoría 2ª-b

- Recintos dedicados a zoológicos, parques de atracciones, ferias, etc., normalmente ubicados al aire libre con algún pabellón cubierto accesorio, debiendo ser instalaciones provisionales.

- Salas de reunión en categoría 3ª-b



- Restaurantes, bares, cafeterías y similares. El grupo b son Locales al aire libre con instalaciones permanentes cerradas.

Usos Complementarios: Infraestructural y Aparcamientos ambos bajo rasante.

Observaciones:

- Podrán ubicarse bajo rasante los usos principal y compatibles siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas para las piezas habitables en planta sótano y semisótano del artículo 3.5.7. de las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

- Se considera que dicho uso dotacional puede vincularse al uso turístico previsto en la Zona 2\_Protección del Patrimonio (PA-102 Antiguo Hotel Taoro).

En Santa Cruz de Tenerife a 21 de marzo de 2017

Rubén Henríquez Guimerá  
Arquitecto

