



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO



TOMO 2.4

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO ORDENADO SEGÚN DECRETO 82/2013, DE 25 DE JULIO

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda **SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

<ul style="list-style-type: none"> - SSU 1.4. VALLESECO ESTE. - SSU 1.3. PISTA LOS VALLES. - SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS. - Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL. - Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO. - Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D. - Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA. - SSU 5.5. COSTA CARDÓN. 	<p>Dentro de las áreas saturadas:</p> <p>Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas:</p> <p>AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14</p>	<p>Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3. - Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.
---	---	--

Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO



TOMO 2.4

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO ORDENADO SEGÚN DECRETO 82/2013, DE 25 DE JULIO

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda **SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

<ul style="list-style-type: none"> - SSU 1.4. VALLESECO ESTE. - SSU 1.3. PISTA LOS VALLES. - SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS. - Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL. - Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO. - Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D. - Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA. - SSU 5.5. COSTA CARDÓN. 	<p>Dentro de las áreas saturadas:</p> <p>Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas:</p> <p>AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14</p>	<p>Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3. - Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.
---	---	--

Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.

DILIGENCIA: que se extiende para hacer constar que la COTMAC en sesión de 30/07/2013 adoptó Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (Exp. 2007/0525).



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

INDICE DE DOCUMENTOS

I.-MEMORIA DE INFORMACION:

- 1.- Antecedentes. 2.- Planeamiento Vigente. 3.- Planeamiento en Revisión.
- 4.- Situación. Delimitación física del ámbito. Entorno urbano.
- 5.- Realidad Física. 6.- Usos del suelo. 7.- Infraestructura Viaria.
- 8.- Edificación. 9.- Servicios Urbanos. 10.- Propiedad del suelo.

II.-MEMORIA DE ORDENACION:

- 1.- Conveniencia y oportunidad. 2.- Objetivos. 3.- Ambito de la ordenación.
- 4.- Análisis de la información. 5.- Criterios de ordenación. 6.- Propuesta de ordenación.
- 7.- Gestión. 8.- Plan de Etapas. 9.- Reurbanización del Area.

III.-NORMAS URBANISTICAS:

TITULO I. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN OBJETO DE SUSPENSIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

TITULO III. NORMATIVA APLICABLE TRANSITORIAMENTE EN SUSTITUCIÓN DE LA SUSPENDIDA.

- A) Clasificación y Categorización del Suelo.
- B) Espacios Libres.
- C) Zona de Edificación Cerrada.
- D) Zona de Edificación Abierta.
- E) Ordenanzas.

IV.-PLANOS:

DE INFORMACION:

- 1.- Situación. 2.- Planeamiento vigente. 3.- Delimitación. Ortofoto. 4.- Delimitación. Topográfico.
- 5.- Referencia Catastral. 6.- Edificación. 7.- Urbanización. Rasantes.
- 8.- Referencia secciones. 9.- Secciones. 10.- Altura Edificaciones.
- 11.- Estructura urbana. 12.- Características urbanización. 13.- Características espacios libres.

DE ANALISIS:

14. – Inserción propuesta ordenación-estructura urbana.

DE ORDENACION:

- 15.- Ambito de suspensión-Ordenación transitoria. 16.- Superficies. Cuadro resumen.
17. - Alineaciones y rasantes. 18. – Usos pormenorizados. 19.- Tipologías.



**SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.**

**AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.**

Grupos de viviendas de N^o Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nª Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

I.- MEMORIA DE INFORMACION.

1. -ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta por encargo de la sociedad municipal "VIVIENDAS PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.", con CIF: A-38078895 y domicilio en Avda. del Tres de Mayo, 40 38005 - Santa Cruz de Tenerife.

El ámbito propuesto para la suspensión de las determinaciones del actualmente vigente Plan General de Santa Cruz de Tenerife y aprobación de normas sustantivas transitorias de ordenación comprende un recinto urbano consolidado del barrio de Divina Pastora que abarca las parcelas actualmente ocupadas por los grupos de viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria y Jose Antonio, y los espacios de aparcamiento en superficie de las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara.

Las actuaciones pretendidas, comprenden la reposición completa de las 259 viviendas de los grupos de La Candelaria y José Antonio, en el interior del propio ámbito delimitado, actuaciones que entran en contradicción con las determinaciones que, para el concreto ámbito territorial en el cual se pretenden localizar, establece el vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo).

PLANO DE INFORMACION. I.1.

2. -PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el momento de redactar la presente propuesta de normas sustantivas transitorias de ordenación es el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo), aprobado definitivamente mediante acuerdo de la COTMAC de fecha 30/11/2005 (BOC 2006/029, de 10 de febrero) y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el BOP 2006/030, de 01 de marzo de 2006.

El recinto objeto de estudio, se encuentra clasificado según el citado PGO vigente, como Suelo Urbano Consolidado, incluido en el fichero de ordenación detallada del suelo urbano, en el subárea 3, del Area "Los Gladiolos", dentro del ámbito "Gladiolos-García Escámez".

El uso y tipología característicos son el Residencial Colectivo en Edificación Abierta, siendo de aplicación la Normativa de "Mantenimiento de la Edificación".

Las condiciones particulares de la zona de "Mantenimiento de la Edificación", se detallan en el artículo 9.1, Capítulo 1, del Título Noveno de las Normas Urbanísticas del PGO.

Se refieren estas condiciones a áreas de suelo urbano que han culminado su proceso de edificación, estableciéndose la admisibilidad de obras en los edificios existentes cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, pero no contemplando la posibilidad de la renovación urbana o reedificación en estas áreas.

PLANO DE INFORMACION. I.2.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de N.º Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

3. -PLANEAMIENTO EN REVISIÓN.

El ámbito de ordenación corresponde al recinto delimitado para el desarrollo de la Actuación de Renovación Parcial y de Dotación (AUD-1), en el área de ordenación urbana 3.2.1. Los Gladiolos-Divina Pastora, según la revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife actualmente en tramitación.

La revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en tramitación, establece en el Ámbito de Los Gladiolos - Divina Pastora la delimitación de dos Actuaciones Urbanísticas de Dotación (AUD-PE) que se desarrollarán a través de Plan Especial, por el interés público general que supone cualificar e incrementar la calidad ambiental en el espacio urbano del recinto delimitado y en su entorno, de conformidad con los criterios expuestos en la Directriz 74 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

En el caso específico de la AUD-1, coincidente con el recinto al que se refiere el presente documento, se remite a estudio una nueva ordenación del ámbito en la que se produzca un esponjamiento de la trama urbana con la apertura de nuevos espacios libres, a la vez que se establezcan nuevos aprovechamientos residenciales que posibiliten la reposición de, al menos, las 259 viviendas preexistentes en los grupos de Nuestra Señora de la Candelaria (115 viviendas) y Jose Antonio (144 viviendas).

Las características previstas para esta actuación se detallan en el Fichero de Ordenación Urbanística del PGO, Tomo 2.1.3, dentro del Área Estructural 3 (Salud-Ofra), Área de Ordenación Urbana 3.2.1 (Los Gladiolos-Divina Pastora), con la denominación de Actuación de Renovación Parcial y de Dotación AUD-1 (PE), condicionando su desarrollo a la formulación de un Plan Especial de Ordenación.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de N.º Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

4. – SITUACION. DELIMITACIÓN FISICA DEL AMBITO. ENTORNO URBANO.

El área delimitada para la ordenación propuesta, coincide con la delimitación de la AUD-1 del ámbito 3.2.1 Los Gladiolos-Divina Pastora según el documento de revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife actualmente en tramitación, y comprende un recinto urbano consolidado del barrio de Divina Pastora que abarca las parcelas actualmente ocupadas por los grupos de viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria y Jose Antonio, y los espacios de aparcamiento en superficie de las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara.

PLANOS DE INFORMACION. I.3./I.4.

Estas parcelas están conectadas entre sí, en dirección NO-SE por las calles Juan Ramón Jiménez y Ortega y Gasset, y presentan frente a su vez a las Calles Valle Inclán, Azorín y Ramiro de Maeztu, que discurren en dirección NE-SO, y conforman una trama urbana tradicional entre la Avenida Benito Pérez Armas y el borde del cauce del Barranco del Hierro, hoy en día conformado por la calle Alcalde García Ramos.

A efectos administrativos, este ámbito se incluye en el distrito de La Salud-La Salle. Este distrito abarca el área comprendida entre el Polígono Industrial Costa Sur y el Barranco de Santos y desde el Puerto al Barrio de la Salud y es la zona hacia la que se expandió la ciudad en la segunda mitad del siglo XX, estando en la actualidad integrada en el centro capitalino.

El ámbito denominado Los Gladiolos-Divina Pastora, comprende en realidad dos áreas morfológicas de naturaleza diversa:

Al norte, el barrio de los Gladiolos, que se desarrolla entre los años 1975-1985, se caracteriza por la presencia de bloques de vivienda exentos, generalmente en tipología de torre, con alturas entre 6 a 12 plantas, y promociones de varias unidades, entre las que se disponen diversas parcelas de dotaciones públicas, particularmente docentes.

En este área la característica fundamental es la autonomía de la volumetría de la edificación respecto de la calle, con una dotación mínima de viario público estructurante, que se supone compensada por el continuo del espacio libre existente en torno a las edificaciones. De esta manera la red viaria del barrio está formada por; una trama rodada perimetral con una única vía que lo atraviesa en diagonal, la calle Juan Ramón Jiménez, y por una trama peatonal discontinua, ligada a espacios residuales y zonas de aparcamientos en superficie.

Al Sur del ámbito, el barrio de Divina Pastora, corresponde en cambio a una primera periferia de la ciudad que se desarrolló entre 1940/1960 con origen en promociones públicas del Ministerio de la Vivienda y de la Delegación Nacional de Sindicatos.

Se trata de promociones de edificios de viviendas mínimas, en el caso que nos ocupa el grupo de 115 viviendas de Nuestra Señora de la Candelaria y el grupo de 144 viviendas de Jose Antonio, que se desarrollaron mediante proyectos unitarios, de bloques de 4 a 5 plantas de altura sobre un tramado urbano convencional hacia el que mantienen relaciones de alineación y que se caracterizan por problemas que derivan de la mala calidad de la edificación, su antigüedad y avanzado deterioro.

La configuración de los bloques edificatorios en manzanas completas, se caracteriza en este caso por una cierta calidad del espacio interior de las manzanas, destinados a patios privados comunes ajardinados, como en el caso del grupo de Jose Antonio o los grupos de CEPESA, que contrastan con la baja cualificación del espacio público del área.

Análisis del desarrollo urbano del área:



1961



1965

Cabe destacar que al Este de este área, entre las calles Ortega y Gasset y la Avenida Benito Pérez Armas, la lógica inicial del espacio urbano y de la configuración interna de las manzanas se modifica sustancialmente con la irrupción de la iniciativa privada a partir del año 1960, pasando a un modelo de edificación con tipologías en torre de hasta 12 plantas de altura, algunas veces sobre un plinto de uso terciario, que recupera la alineación de la calle, factor que añade complejidad al análisis y transforma la caracterización urbana del barrio.



1980

Podemos apreciar en cualquier caso, que la calle Valle Inclán, constituye una línea divisoria entre dos morfologías urbanas diferenciadas, constituyendo precisamente el grupo de 115 viviendas de Nuestra Señora de la Candelaria, la manifestación de la transición entre la trama urbana tradicional sobre la que se alinea la edificación, con respecto al “tapiz” continuo del Barrio de Los Gladiolos.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

5. -REALIDAD FÍSICA.

A continuación se detalla la información recogida con la finalidad de un mejor conocimiento de la realidad física del ámbito de ordenación.

5.1.- Cartografía.

Se ha tomado como base la cartografía digitalizada del ámbito a escala 1:1000, realizada por la empresa pública Grafcan, además se ha realizado una toma de datos (estado actual de la edificación, estructura de la propiedad, configuración y estado de los espacios libres y urbanización) reflejada en los planos correspondientes.

5.2.- Topografía.

Los terrenos del ámbito ordenado corresponden a un área consolidada de la ciudad, emplazada sobre una ladera que vierte principalmente en dirección SE.

En este sentido, el punto más alto (cota +93.00) se localiza en el vértice NO del ámbito, mientras que el punto más bajo (cota +77.00), se localiza en la Calle Ramiro de Maeztu.

Es por tanto el eje trazado por las calles Ortega y Gasset y Juan Ramón Jiménez (sentido SE-NO), el que presenta una mayor pendiente longitudinal, configurando asimismo una línea divisoria de vertientes. De esta manera el viario transversal (calles Ramiro de Maeztu, Azorín y Valle Inclán), presenta una pendiente menos acusada, aunque perceptible en sentido NE-SO, teniendo como punto más alto, precisamente el de su intersección con las calles Ortega y Gasset y Juan Ramón Jiménez según corresponda.

Se han realizado perfiles del terreno, con la finalidad de recoger los niveles actuales, tanto del terreno como del viario.

PLANOS DE INFORMACION. I.7./ I.8./I.9.

5.3.- Características medioambientales del ámbito.

Tratándose de un ámbito de suelo urbano consolidado y totalmente transformado por la urbanización, haremos referencia en el presente apartado a aquellos aspectos ambientales significativos desde el punto de vista del análisis y relevantes al carácter de la ordenación.

-Geomorfología: El área se caracteriza como una rampa de suave pendiente que desciende hacia el mar. Los materiales geológicos de este ámbito se corresponden especialmente a las series Basáltica Antigua y Basáltica III o Reciente, destacando las coladas basálticas, los piroclastos básicos y las pumitas.

-Clima: Las condiciones climáticas se caracterizan por la escasez de precipitaciones y por temperaturas medias elevadas, superiores a los 20°, con escasa oscilación anual y un elevado grado de insolación debida a la orientación del ámbito en razón de la pendiente hacia el Suroeste.

La elevada proporción de superficies destinadas a viales y aparcamientos en superficie, ejecutadas mediante firmes de aglomerados asfálticos, eleva además la temperatura y sensación térmica a nivel del suelo.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

-Ambiente: En relación a la calidad ambiental, destaca la situación de contaminación debido a las importantes emisiones industriales y al tráfico local, de manera combinada con condiciones climatológicas adversas en lo que a dispersión de contaminantes atmosféricos se refiere.

Según los estudios consultados, las emisiones industriales provienen de la Refinería de Santa Cruz de Tenerife, mientras que en lo referente al tráfico, se observa que la ciudad de Santa Cruz de Tenerife se caracteriza por estar situada entre una cadena montañosa y el mar, de manera que casi todo el tráfico de entrada y salida a la ciudad debe hacerlo por el extremo sur de ésta, formándose grandes retenciones justo en el frente de esta parte de la ciudad. Situación que además coincide con la ubicación de la refinería de petróleos.

Esta concentración de emisiones en la zona se complica con unas condiciones meteorológicas que dificultan la dispersión de los contaminantes atmosféricos, ya que la dispersión vertical (disolución de los contaminantes con las capas altas de la atmósfera) se ve imposibilitada por la presencia de una capa de inversión térmica y la cadena montañosa que forma el macizo de Anaga que restringe en gran medida los flujos de viento desde el norte, esto es, la dispersión horizontal de los contaminantes. La situación descrita se vuelve especialmente complicada en las épocas de "episodios africanos" con el aporte adicional de partículas en suspensión.

En los Gladiolos se ubica una estación de inmisión, utilizada para la evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente y en ella se han detectado por ejemplo superaciones de las concentraciones límite de PM10 los años 2004, 2005 y 2006; de SO2 en 2006 y de ozono en el año 2006.

El 17 de diciembre de 2008, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias aprobó el Plan de Actuación de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC Nº7, Martes 13 de Enero de 2009), que en su anexo I, establece un Plan de Actuación de Calidad del Aire de Santa Cruz de Tenerife, estableciendo una serie de medidas a adoptar.

5.4.- Vegetación.

Dada la naturaleza urbana consolidada del área, y su total transformación por la urbanización y edificación, la vegetación existente se circunscribe a los espacios libres públicos y privados existentes.

Estos espacios, que representan un 24% de la superficie total, se distribuyen en 1.551,46 m2 destinados a espacios libres públicos, apenas un 10% de la superficie del ámbito, y 2.241,22 m2 destinados a espacios libres de las parcelas.

PLANO DE INFORMACION. I.12.

La práctica totalidad de la superficie de estas áreas libres se encuentra pavimentada, por lo que las especies vegetales existentes se encuentran muy localizadas en alcorques y parterres.

PLANO DE INFORMACION. I.13.

Como se observa en este inventario realizado, la vegetación actualmente existente corresponde a especies comunes de jardinería, ajena a la vegetación endémica potencial de la zona.



6.- USOS DEL SUELO.

Constituye el ámbito de estudio un área urbana consolidada, de uso principal y característico el residencial colectivo.

Destaca no obstante, la importante proporción de suelo del área que se destina a espacio viario, prácticamente la mitad de la superficie total.

USO PRINCIPAL	SUPERFICIE	PROPORCION
Residencial Colectivo (VP)	3.941,23 m2	25,63 %
Espacio libre público	1.551,46 m2	10,09 %
Espacio libre privado	2.241,22 m2	14,57 %
Viario y aparcamiento	7.644,09 m2	49,71 %.
Total ámbito	15.378,00 m2	100,00 %.

7.- INFRAESTRUCTURA VIARIA.

El ámbito de ordenación corresponde en la actualidad a un área interior de la trama urbana de esta zona de la ciudad comprendida entre la Avenida Benito Pérez Armas y el borde del cauce del Barranco del Hierro, hoy en día conformado por la calle Alcalde García Ramos.

La estructura viaria, en forma de retícula ortogonal, está conformada en dirección NO-SE por las calles Juan Ramón Jiménez y Ortega y Gasset, y en dirección NE-SO por las Calles Valle Inclán, Azorín y Ramiro de Maeztu.

Las calles Valle Inclán y Azorín, soportan mayor sollicitación de tráfico rodado que el resto, dado que facilitan en gran medida el tránsito NO-SE de la trama urbana de esta zona de la ciudad, en ausencia de viarios transversales en el interior del polígono "Los Gladiolos".

El resto del viario, Calles Juan Ramón Jiménez, Ortega y Gasset, Francisco Escolar y Ramiro de Maeztu, tienen un carácter más local, distribuyendo principalmente tráfico internos del área.

Las secciones de las vías son adecuadas a su funcionalidad, y se componen por sendas bandas laterales de acera peatonal y aparcamientos en línea, y una banda intermedia con doble carril para tráfico rodado.

A esta retícula viaria se agregan además dos áreas de aparcamiento en superficie, denominadas en el callejero municipal como Calle Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó, y que corresponden en realidad a espacios viarios de estacionamiento, que constituyen sendos "fondos de saco".

La distribución de estas áreas de estacionamiento, en el interior de la trama urbana, ocupando una importante proporción de los espacios libres del área y prácticamente el 50% de la superficie total, está motivada por la inexistencia de plazas de aparcamiento privado en el interior de las parcelas de uso residencial y la nula dotación de plazas de garaje en los edificios existentes, por lo que la posibilidad de estacionamiento en el área se circunscribe al espacio público.

8.- EDIFICACIÓN.

Dentro del ámbito, se incluyen dos grupos de edificaciones, el denominado Grupo de 115 viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria y el Grupo de 144 viviendas de Jose Antonio.

PLANO DE INFORMACION. I.6.

El Grupo de 115 viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria comprende tres bloques de edificación:

Al Noroeste del ámbito y con frente a la calle Juan Ramón Jiménez se ubica el bloque A, que distribuye 45 viviendas en 5 portales y 5 plantas de altura. Inmediatamente al Sur en la esquina entre la Calle Juan Ramón Jiménez y la Calle Valle Inclán se localiza el bloque B, que distribuye 20 viviendas en un portal único y asimismo en 5 plantas de altura. Estos dos bloques corresponden a la parcela con referencia catastral: 6187004CS7468N.

Al Este de estos y con frente a la calle Valle Inclán se localiza el bloque A, que distribuye 50 viviendas en 5 portales y 5 plantas de altura, correspondiendo la parcela dónde se ubica con la referencia catastral 6286201CS7468N.



Imagen: Grupo de 115 Viviendas N^a Señora de La Candelaria. Bloques A y B.

Según los datos catastrales, los bloques A y B, cuentan con una superficie construida conjunta de 3.095 m²c, mientras que el bloque C, cuenta con una superficie construida de 2.270 m²c. En total, 5.365 m²c, lo que representa un promedio de 46,65 m²c/ unidad de vivienda.

Los servicios técnicos de Viviendas Municipales, realizaron un estudio pormenorizado del estado actual de los tres bloques del grupo, observando que las viviendas cuentan con una superficie útil que oscila entre 29,66 y 43,91 m², formadas por cocina, baño, salón-comedor y tres dormitorios.

En relación al estado de la edificación se observó que estructura portante de los edificios corresponde a paredes de carga ejecutadas con bloque puzolánico macizo, altamente higroscópico, lo que puede haber sido una de las causas del notable deterioro apreciado en los cerramientos exteriores de los edificios que integran el conjunto. Los revestimientos y acabados exteriores se encuentran en un deplorable estado de conservación, desprendidos en múltiples localizaciones, y perdidos o colapsados en zonas de las plantas altas del bloque B.

Las cubiertas o azoteas, pavimentadas inicialmente con loseta roja, y rematadas contra elementos verticales con zabaleta del mismo material, en la actualidad presentan tratamiento superficial ejecutado con revestimiento delgado, cuyas características y propiedades se desconocen, presentando un avanzado estado de deterioro.

A lo largo del mes de Enero de 2013, los últimos desprendimientos de paños de revestimiento de fachada y la caída de cascotes, sobre la vía pública y los espacios de acceso a las viviendas, han dado lugar a la adopción de medidas de urgencia, para la intervención con carácter de emergencia sobre las fachadas afectadas.

El Grupo de 144 viviendas de Jose Antonio comprende tres bloques de edificación idénticos, que se resuelven alineados en paralelo entre las Calles Ramiro de Maeztu y Azorín, habilitando sendos espacios de patio-común ajardinados entre los bloques. El grupo ocupa la totalidad de la manzana comprendida entre las calles Ramiro de Maeztu, Azorín, Ortega y Gasset y Francisco Escolar, parcela que corresponde a la referencia catastral 6285401CS7468S.

Cada uno de los tres edificios distribuye 48 viviendas, en tres portales y 4 plantas de altura.



Imagen: Grupo de 144 Viviendas Jose Antonio.

Según los datos catastrales, el grupo de Jose Antonio cuenta con una superficie construida total de 6.273 m², lo que representa un promedio de 43,56 m² / unidad de vivienda.

Los servicios técnicos de Viviendas Municipales, realizaron un estudio del estado actual de los tres bloques del grupo, observando que las viviendas cuentan con una superficie útil de 33,80 m², formadas por cocina, baño, salón-comedor y dos dormitorios. Todas las viviendas cuenta con cuarto lavadero en la cubierta, a excepción de las ubicadas en planta baja, que tienen patio privado.

En relación al estado de la edificación cabe señalar que, debido a las patologías detectadas, en el año 2010 se procedió a ejecutar obras rehabilitación parcial de fachadas, sustitución y mejora de las redes de evacuación y de las acometidas de agua sanitaria.

9. -SERVICIOS URBANOS.

El área está dotada de todos los servicios e infraestructuras propias al suelo Urbano Consolidado por la urbanización y su estado de conservación es bueno.

10. -ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En el área se encuentran incluidas tres fincas catastrales, dónde se ubican los edificios de viviendas de promoción pública cuya reposición se pretende viabilizar:

Grupo La Candelaria, Bloques A y B, parcela con referencia catastral: 6187004CS7468N y 1.733 m² de cabida.

Grupo La Candelaria, Bloque C, parcela con referencia catastral: 6286201CS7468N y 1.191 m² de cabida.

Grupo Jose Antonio, parcela con referencia catastral: 6285401CS7468S y 2.959 m² de cabida.

El resto del suelo del área, de titularidad municipal, se destina a espacio libre público, viario o a áreas de estacionamiento.

PLANO DE INFORMACION. I.5.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nª Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

II.- MEMORIA DE ORDENACION.

1. - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.

El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo), actualmente en vigor, incluye el recinto objeto de estudio como Suelo Urbano Consolidado, incluido en el subárea 3, del Area “Los Gladiolos”, dentro del ámbito “Gladiolos-García Escámez”.

El uso y tipología característicos son el Residencial Colectivo en Edificación Abierta, siendo de aplicación la Normativa de “Mantenimiento de la Edificación”, que se refiere a áreas de suelo urbano que han culminado su proceso de edificación, estableciéndose la admisibilidad de obras en los edificios existentes cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, pero no contempla la posibilidad de la renovación urbana o reedificación en estas áreas.

La revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, actualmente en tramitación, establece para este recinto en el Ámbito de Los Gladiolos - Divina Pastora la delimitación la Actuación Urbanística de Dotación (AUD-1), y remite el desarrollo de su ordenación pormenorizada completa a la formulación de un Plan Especial con el fin de concretar y ajustar de forma precisa y adecuada, las determinaciones de la ordenación.

El recinto delimitado para la ejecución de la AUD-1, quedaría por tanto sujeto a la formulación y aprobación del Plan Especial de Ordenación, de acuerdo a los objetivos, criterios y condiciones que se expresan en la ficha correspondiente del Plan Operativo del propio PGO.

La necesidad de la remisión a Plan Especial de la ordenación pormenorizada completa de este ámbito, se vincula a la procedencia de un estudio detallado de nueva ordenación, que produzca un esponjamiento de la trama urbana, con apertura de nuevos espacios libres a la vez que se establezcan nuevos aprovechamientos residenciales que posibiliten la reposición de, al menos, las 259 viviendas de La Candelaria y Jose Antonio.

En este sentido, en diciembre de 2007 se formalizó protocolo entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias para financiar actuaciones de remodelación de barrios en las Islas Canarias y en desarrollo del mismo, en febrero de 2010, la Comisión Bilateral de seguimiento adoptó el acuerdo de declarar como Area de Renovación Urbana, el ámbito del “Barrio de Nuestra Señora de Candelaria”, con los efectos establecidos en el art.49 y siguientes del R.D.2066/2008, de 12 de diciembre.

En el apartado 5º del citado acuerdo se dispone que la empresa pública “VIVIENDAS PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.”, actuará como ente gestor de las actuaciones a desarrollar.

Las actuaciones pretendidas, reposición completa de las 259 viviendas de los grupos de La Candelaria y Jose Antonio, entran en contradicción con las determinaciones que, para el concreto ámbito territorial en el cual se pretenden localizar, establece el vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo), mientras que el desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística de Dotación (AUD-1), prevista en el documento de Revisión del propio Plan General de Ordenación, que posibilitaría las mismas, se mantiene supeditado a la definitiva aprobación del propio PGO y a la posterior tramitación de un Plan Especial.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nª Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

El estudio detallado de nueva ordenación, al que se vincula la necesidad de remisión a Plan Especial en la revisión del PGO en tramitación, se ha realizado y culminado por VIVIENDAS PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A., y se refleja en el presente documento, quedando supeditada su tramitación hasta el día de la fecha, al no haberse producido la aprobación definitiva de la citada revisión del PGO.

Al mismo tiempo, el avanzado estado de deterioro de las edificaciones que componen el grupo de viviendas de La Candelaria, ha generado diversas incidencias para la seguridad de los propios vecinos y hacia la vía pública, debido al desprendimiento de paños del revestimiento de fachada, que han dado lugar a la adopción por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de medidas inmediatas para garantizar el mantenimiento y seguridad de las edificaciones, resultando urgente, por tanto, adoptar una solución que haga viable la ejecución de la reposición de las viviendas prevista en desarrollo del acuerdo de febrero de 2010 por el que se declaró como Area de Renovación Urbana, el ámbito del "Barrio de Nuestra Señora de Candelaria".

2. – OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

- Viabilizar la reposición de la totalidad de las viviendas de los grupos de Jose Antonio y La Candelaria dentro del propio ámbito de ordenación y evitar la necesidad de realojo temporal de los vecinos afectados.
- Proyectar la construcción de nuevos espacios públicos con el fin de cualificar el espacio urbano.
- Justificar el incremento proporcional de las dotaciones, en este caso espacios libres, en función del incremento de edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento vigente.

3. - AMBITO TERRITORIAL DE LA ORDENACION.

El ámbito objeto de esta propuesta de suspensión de las determinaciones del PGO de Santa Cruz de Tenerife y determinación de normas sustantivas transitorias de ordenación, es el conformado por las parcelas actualmente ocupadas por los grupos de viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria y Jose Antonio, y los espacios viarios y aparcamiento en superficie, de las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara.

Estas parcelas están conectadas entre sí, en dirección NO-SE por las calles Juan Ramón Jiménez y Ortega y Gasset, y presentan frente a su vez a las Calles Valle Inclán, Azorín y Ramiro de Maeztu.

La superficie total del ámbito delimitado es de 15.378 m².

Dicho ámbito es el reflejado en el plano O.1- Ambito de suspensión-Ordenación transitoria.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de Nª Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

4.- ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.

La problemática concreta que se presenta dentro del ámbito de ordenación se engloba en dos grandes apartados: CIRCUNSTANCIAS INTERNAS, propias de la zona que se estudia, que se sintetizan en la urgente necesidad de la reposición de las viviendas existentes y la escasa dotación actual de espacios libres, y CIRCUNSTANCIAS EXTERNAS, derivadas de escasa interrelación espacial del área con el sistema de espacios libres del barrio de Los Gladiolos y por ende con el resto de la ciudad.

Problemas internos: La antigüedad de las edificaciones que conforman los grupos de viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria y Jose Antonio, sus características constructivas, dimensionales y el elevado grado de deterioro que presentan en la actualidad, hace inviable la reparación parcial de las zonas afectadas, fundamentalmente teniendo en cuenta su elevado coste, que supondría una sobrecarga difícil de admitir en edificaciones como las afectadas, con una antigüedad superior a los sesenta años y que en sus actuales condiciones dimensionales y constructivas impiden alcanzar, en cualquier caso, los requisitos mínimos de habitabilidad previstos en la normativa vigente.

Resulta urgente, por tanto, adoptar una solución que permita mejorar la situación de los habitantes afectados, ante lo cual la única alternativa viable es la de la reposición de las viviendas, esto es, la construcción de nuevos bloques de viviendas en una ubicación distinta a su emplazamiento actual, con las características dimensionales y técnicas precisas para garantizar las adecuadas condiciones de habitabilidad.

A tal efecto, y tras un estudio de alternativas sobre dicha ubicación, se ha optado por la reordenación urbanística de las parcelas actualmente ocupadas por las edificaciones, en conjunto a una serie de parcelas vacantes de titularidad municipal, destinadas a aparcamiento al aire libre, situadas en las inmediaciones de los grupos de viviendas afectados, al objeto de viabilizar el realojo definitivo de los habitantes afectados en el mismo área. Se evita así que los habitantes de las mismas pierdan su hábitat actual y al mismo tiempo se procura una mejora del medio, mediante su renovación urbana.

Estas actuaciones entran en contradicción con las determinaciones que, para el concreto ámbito territorial en el cual se pretenden localizar, establece el Plan General de Ordenación (PGO) de Santa Cruz de Tenerife, dado que dicho PGO establece en parte del área afectada la calificación de "espacio viario" (áreas de aparcamiento de las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara), mientras que en el resto de las parcelas afectadas, aun siendo el uso residencial colectivo el expresamente previsto, la normativa de aplicación es la de "Mantenimiento de la Edificación", que no contempla la posibilidad de reedificación de las viviendas existentes.

Del análisis realizado por los servicios técnicos de viviendas municipales, se extrae además la conclusión, que las características de las viviendas existentes, corresponde a un programa común de vivienda, que distribuye estar-comedor, cocina, distribuidor, baño y tres dormitorios, en superficies útiles que oscilan entre los 29,66 m² y 43,91 m² en el grupo de Nuestra Señora de La Candelaria y 33,81 m² de superficie útil, para la vivienda tipo en el grupo de Jose Antonio.

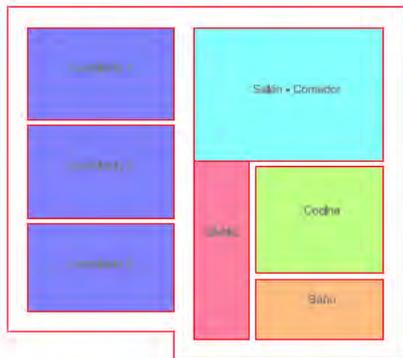
Según los datos consultados, la superficie construida total de los 6 bloques edificatorios en los que se distribuyen las 259 viviendas existentes asciende a 11.638 m² construidos, que equivale, dado que la normativa vigente asigna a este área la tipología de "mantenimiento de la edificación", a la edificabilidad total actualmente asignada por el vigente PGO al ámbito delimitado.

Para la reposición de las viviendas existentes, (115 viviendas del grupo de Nª Sra. de La Candelaria y 144 viviendas del grupo de Jose Antonio), será preciso incrementar la edificabilidad asignada a este concreto ámbito territorial, en razón a las condiciones dimensionales precisas para reponer el uso residencial, en idénticas condiciones de programa, según la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Al objeto de determinar la edificabilidad que resultaría necesario disponer para hacer viable la reposición de las viviendas afectadas, se realizó un análisis comparativo de las superficies de uso necesarias según la normativa vigente, (DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.), para albergar el programa de vivienda existente, de esta manera se contempla un módulo de vivienda tipo, equivalente en programa a las actualmente existentes, con una superficie útil requerida por unidad de vivienda protegida de al menos 60m², y un promedio de un 15% de espesores de construcción y 20% adicional de superficies de zonas comunes, hasta alcanzar una relación teórica de entre 80 a 85 m² de superficie de construcción requerida por unidad de vivienda protegida a reponer.

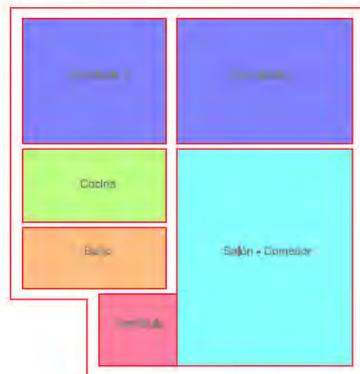
MODELO DE VIVIENDA TIPO
AJUSTADO A DECRETO 117/2006

VIVIENDA EXISTENTE TIPO
LA CANDELARIA

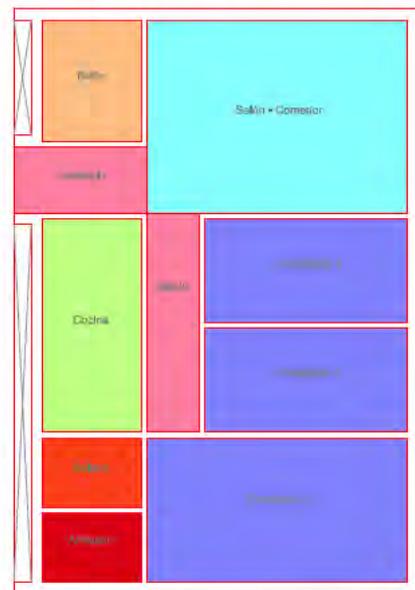


SUP. ÚTIL. TOTAL: 29,66 m²
SUP. CONST. TOTAL: 35,16 m²

VIVIENDA EXISTENTE TIPO
JOSE ANTONIO



SUP. ÚTIL. TOTAL: 33,86 m²
SUP. CONST. TOTAL: 40,15 m²



SUP. ÚTIL. TOTAL: 60 m²
SUP. CONST. TOTAL: 78 m²



Se estima así necesario, disponer de una superficie edificable mínima de al menos 21.400 m² de construcción, (259 unidades de vivienda x 82,50 m² construidos por unidad de vivienda), para hacer viable la reposición del conjunto de viviendas afectadas en el ámbito.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de N.º Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

La necesaria reordenación urbanística del área, para viabilizar la reposición de las viviendas afectadas, comprenderá por tanto, disponer un incremento de edificabilidad en algunas parcelas del área, en este caso para uso residencial colectivo destinado a vivienda protegida.

Estamos por tanto ante una actuación de dotación que comprenderá la renovación urbanística parcial del área, al objeto de incrementar las dotaciones públicas necesarias, en este caso según el análisis realizado espacios libres, para reajustar su proporción a la mayor edificabilidad asignada.

La actuación deberá además contemplar la cesión de suelo a la administración, correspondiente al porcentaje, (10%), de la edificabilidad media ponderada de la actuación, en este caso referido al incremento de la edificabilidad que se disponga, artículo 16.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, (RDL 2/2008).

Problemas externos: La naturaleza de estos “grupos” de viviendas existentes, promociones públicas del Ministerio de la Vivienda y de la Delegación Nacional de Sindicatos, realizadas en la década de los años cincuenta del pasado siglo, correspondió a la necesidad de dotación de vivienda social “mínima” en aquella época. Esta dotación se realizó en áreas entonces periféricas de la ciudad, ocupando parcialmente el espacio agrícola del entorno y no comprendió, en el caso que nos ocupa, previsión de espacios libres de uso público.

La posterior urbanización a partir de los años 70 del pasado siglo, del denominado “Polígono de Los Gladiolos”, completó la transformación de las fincas agrícolas del entorno inmediato, y derivó, particularmente en el caso del Grupo de Nuestra Señora de La Candelaria, en que este grupo de edificaciones ocupara una situación de borde, escasamente integrada con la configuración de los espacios libres y áreas peatonales del polígono.

Estando, según lo expuesto en el apartado anterior, ante una actuación de dotación que comprenderá la renovación urbanística parcial del área, incrementando necesariamente las dotaciones públicas, en este caso espacios libres, para reajustar su proporción a la mayor edificabilidad asignada, la ordenación de estos nuevos espacios libres se encuadra en los criterios dispuestos en la Directriz 74, de las Directrices de Ordenación General de Canarias, debiendo propiciar el esponjamiento de la trama urbana, cualificar el espacio público del área y facilitar su interrelación con el resto del espacio público urbano del entorno.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

5. – CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Atendiendo a los objetivos planteados y el análisis realizado, los criterios de ordenación adoptados son:

- A) Redistribuir las parcelas destinadas a uso residencial VP, en el interior del área, atendiendo a la necesaria temporalización de la ejecución de la ordenación propuesta para viabilizar la reposición del conjunto de las viviendas previstas, de tal manera que sea posible evitar el realojo temporal de los afectados.
- B) Distribuir el incremento de edificabilidad necesario para viabilizar la reposición de las viviendas afectadas en el área, de manera estrictamente proporcional al número de estas y su redistribución teórica en las parcelas de uso residencial VP, producto de la nueva ordenación.
- C) Establecer la forma precisa de los volúmenes edificatorios dónde se localiza la edificabilidad dispuesta, compatibilizando el esponjamiento de la trama urbana, con una adecuada inserción volumétrica y de altura en relación a las edificaciones existentes en el entorno.
- D) Concreción de la cesión del 10% al Ayuntamiento, de la edificabilidad media ponderada de la actuación, referido al incremento de la edificabilidad dispuesta, en una parcela independiente a las destinadas a albergar la reposición de las viviendas existentes.
- E) Jerarquizar y cualificar el viario existente (en particular la calle Valle Inclán), aprovechando su capacidad de configurar un sistema de espacios libres continuo, que dote el área de estructura interna y potencie la relación peatonal con el resto de la ciudad.
- F) Concretar en espacios cualificados, la dotación de suelo necesario destinado a espacio libre de uso público, en relación al incremento de edificabilidad dispuesto (40 m²s / 100 m²c), valorando además la posibilidad de incrementar la dotación del área, hasta alcanzar, de manera adicional, los estándares de espacios libres que el Reglamento de Planeamiento prevé para las áreas residenciales según el número de viviendas (18 m²s / vivienda).
- G) Incorporar la dotación de plazas de aparcamiento obligatorias en los nuevos edificios que se proyecten en el área y ampliar y reordenar la dotación de plazas de aparcamiento existentes en las áreas de aparcamiento de las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara, incorporando la determinación de la ejecución de aparcamientos para residentes ocupando el subsuelo de los nuevos espacios libres públicos, que con carácter de plaza, se dispongan en la ordenación del área.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

6. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se plantea combinar el objetivo principal de la ordenación, viabilizar la reposición de las 259 viviendas de los grupos “La Candelaria” y “Jose Antonio”, con una cualificación e incremento de la calidad ambiental del área y su entorno.

Con este sentido, se ha estudiado una nueva ordenación de volúmenes edificatorios en el área, que sin incrementar la superficie de suelo ocupada por la edificación, permite albergar los nuevos aprovechamientos residenciales que posibilitan la reposición, al mismo tiempo que la superficie destinada a espacios libres de uso público, se amplía y reconfigura en dos grandes áreas libres, de carácter y cualidad urbana reconocible.

La primera de estas áreas, se dispone en relación directa a la Calle Valle Inclán, potenciando su carácter de eje viario y peatonal principal, que relaciona directamente el área, con la Avda. Benito Pérez Armas y con la Avda. Reyes Católicos, y que al mismo tiempo constituye la principal vía de relación transversal de esta parte de la ciudad, al S-O del Polígono Los Gladiolos.

Se pretende configurar así, un boulevard urbano, a lo largo del lateral Oeste de la Calle Valle Inclán, que recoja y se abra hacia las distintas sendas peatonales que se desenvuelven en el interior del Polígono Los Gladiolos, conduciendo estos recorridos tanto hacia la Avda. Benito Pérez Armas - Avda. Reyes Católicos, como hacia la Calle Ramiro de Maeztu.

PLANO DE ANALISIS. A.1.

La segunda de las áreas libres que contempla la ordenación propuesta, comprende la manzana delimitada por las Calles Azorín, Ortega y Gasset, Ramiro de Maeztu y Francisco Escolar, que se ordena en forma de plaza, que en conjunto al área ajardinada que existe al Sur de la Calle Ramiro de Maeztu, configurará el principal espacio público de relación del barrio. Se dispone la ejecución de un aparcamiento para residentes, bajo la superficie de esta gran plaza, al objeto de ampliar y cualificar la dotación de estacionamientos en el área.

En relación a la disposición de estos nuevos espacios libres, que vertebran la renovación urbana del área, los nuevos volúmenes edificatorios, se organizan ocupando principalmente las actuales áreas de estacionamiento al aire libre, al objeto de viabilizar la ejecución de las obras de reposición, sin precisar el realojo temporal de los vecinos afectados.

Para ello, se ha establecido una propuesta de organización temporal de la ejecución de la ordenación, que contempla las siguientes etapas o fases:

Primera etapa: A resultas de los análisis realizados, de la valoración del estado de deterioro que presentan las edificaciones y la mayor eficiencia en la gestión de la reposición de las viviendas existentes en virtud de su declaración como área de renovación urbana, se prevé disponer una primera etapa de ejecución de las actuaciones previstas, consistente en la ejecución de la reposición completa del grupo de 115 viviendas de La Candelaria en la parcela actualmente ocupada por el aparcamiento en superficie de la denominada plaza Joaquín Amigó de Lara.

Esta parcela se delimita con forma rectangular y dimensiones 50x25 mts, con una cabida resultante de 1.250 m²s, y linda al Norte con la calle Valle Inclán, al Sur con la calle Azorín, al Oeste con la calle Ortega y Gasset y al Este con un viario de carácter y uso mixto peatonal-rodado, que mantendrá las rasantes del acceso actual a la edificación existente al Este de la zona de aparcamientos.

Las características básicas de la ordenación prevista para esta parcela son las siguientes:

- Tipología edificatoria y uso característico: C-10 / RC-VP
- Edificabilidad máxima (superficie máxima construida): 10.000,00.-m²c
- N° de viviendas (mínimo): 115 viviendas



VOLUMETRÍA DEL ESTADO ACTUAL. AREA DE ORDENACION.
(en color rojo las edificaciones afectadas)



IMAGEN ORIENTATIVA. EJECUCION 1ª ETAPA. Edificación.

Una vez completado el traslado de los vecinos a la/s nuevas edificaciones, se procederá a la demolición completa de las actuales edificaciones del grupo La Candelaria, y la reurbanización de las parcelas actualmente ocupadas por estas y su entorno.



**SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.**

**AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.**

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.



IMAGEN ORIENTATIVA DEFINITIVA. EJECUCION DE LA 1ª ETAPA. Urbanización.

Se delimitan en ese ámbito, anteriormente ocupado por el grupo de La Candelaria y la calle Miguel Hernández, una amplia zona de espacio libre público, áreas peatonales y cuatro nuevas parcelas vacantes de uso residencial colectivo VP, tres de ellas habilitadas para la futura ejecución (2ª Etapa), de la reposición del grupo Jose Antonio, y la última destinada a la concreción de la cesión al Ayuntamiento del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada que se produce con respecto al aprovechamiento urbanístico resultante de la ordenación contenida en el documento de Adaptación Básica del PGOU de 1992 al TRLOTLENC, en los términos establecidos en el art.16.1.b) del TRLS 2008.

La segunda etapa de ejecución, de las actuaciones previstas, consistirá en la ejecución de tres edificios que alberguen al menos las 144 viviendas de nueva planta precisas para la reposición completa del Grupo Jose Antonio, el traslado de los vecinos una vez finalizadas y recibidas las obras, la posterior demolición de las actuales edificaciones del Grupo de Jose Antonio y la reurbanización del ámbito actualmente ocupado por estas.

Las características básicas de la ordenación prevista a observar para el conjunto de estas tres parcelas, son las siguientes:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Tipología edificatoria y uso característico: | C-8 / RC-VP |
| - Edificabilidad máxima (superficie máxima construida): | 11.400,00.-m ² c |
| - N° de viviendas (mínimo): | 144 viviendas |



IMAGEN ORIENTATIVA. EJECUCION 2ª ETAPA. Edificación.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

Una vez completado el traslado de los vecinos a las nuevas edificaciones, se procederá a la demolición completa de las actuales edificaciones del grupo Jose Antonio, y la reurbanización de la parcela actualmente ocupada por este, delimitando en ese ámbito un amplio espacio libre (plaza), en concordancia a las condiciones vinculantes establecidas en la ficha de ordenación pormenorizada de la revisión del PGO pendiente de aprobación definitiva.



IMAGEN ORIENTATIVA DEFINITIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Parámetros generales de la ordenación.

A continuación se reflejan, mediante cuadro resumen, las superficies de la ordenación propuesta:

USO PRINCIPAL	SUPERFICIE	PROPORCION
Residencial Colectivo (VP)	3.265,46 m2	21,23 %
Espacio libre público y área peatonal	8.989,02 m2	58,45 %
Viarío y aparcamiento	3.123,52 m2	20,31 %.
Total ámbito	15.378,00 m2	100,00 %.

6.1. Cuadro de superficies y edificabilidad.

MANZANA	SUELO	USO	TIPOLOGÍA			SUPERFICIE (m2)	Ed (m2c/m2s)	Ed (m2c)	VIVIENDAS	HAB
REPOSICION										
P1	SUCU	CO.VP	Residencial	Cerrada	Eca(10)	1.000,00	10	10 000,00	115	345
			Residencial-Patio			250,00				
P2	SUCU	CO.VP	Residencial	Cerrada	Eca(8)	475,00	8	3 800,00	48	96
P3	SUCU	CO.VP	Residencial	Cerrada	Eca(8)	475,00	8	3 800,00	48	96
P4	SUCU	CO.VP	Residencial	Cerrada	Eca(8)	475,00	8	3 800,00	48	96
CESION 10%										
P5	SUCU	CO.VP	Residencial	Abierta	EA(5)	590,46	2	1 180,92	13	39
Subtotal			Residencial			3.265,46	1,47	22.580,92	272	672
EL1	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			4450,75				
EL2	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			4050,65				
Total Áreas Libres						8.501,40				
P	SUCU	RVP	Peatonal público			487,62				
Total Áreas Libres no computables						487,62				
	SUCU	EV	Red viaria			3.123,52				
Total Red Viaria						3.123,52				
TOTALES						15.378,00		22.580,92	272	672

6.2. Comparativo PGO vigente-Ordenación propuesta.

	PGO VIGENTE	PROPUESTA	DIFERENCIA
SUPERFICIE TOTAL (m2s)	15.378,00	15.378,00	0,00
RESIDENCIAL VP (m2s)	5.883,00	3.265,46	-2.617,54
RESIDENCIAL VP (Ocupación m2s)	3.941,23	2.970,23	-971,00
RESIDENCIAL VP (Edificabilidad en m2c)	11.638,00	22.580,92	10.942,92 (1)
RESIDENCIAL VP (Edificabilidad en m2c/m2s)	0,76	1,47	0,71
VIVIENDAS	259,00	272,00	13,00 (2)
HABITANTES	633,00	672,00	39,00 (3)
ESPACIO LIBRE PUBLICO (m2s)	1.551,46	8.989,02	7.437,56
VIARIO (m2s)	7.644,09	3.123,52	-4.520,57

(1). Incluye el incremento de edificabilidad estimado necesario para viabilizar la reposición de las 259 viviendas existentes, y la concreción de la cesión al Ayuntamiento en la parcela nº5 del 10% de este incremento que se produce con respecto al aprovechamiento urbanístico resultante de la ordenación contenida en el documento vigente de Adaptación Básica del PGOU de 1992 al TRLITLENC.

(2). Corresponde al nº de viviendas teórico a localizar en la parcela nº5 correspondiente a la cesión mencionada en el apartado anterior.

(3). Corresponde al nº de habitantes potenciales, que albergarán las viviendas mencionadas en el apartado anterior.



6.3. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Tratándose de una actuación de dotación para la renovación urbana parcial del área ordenada, cuyo objeto principal es la reposición de las viviendas existentes, tanto la densidad de viviendas por hectárea como el número de habitantes no sufren modificación significativa.

Se localiza el incremento observado, tanto en el número de viviendas como en el de habitantes, exclusivamente en la parcela de cesión al Ayuntamiento.

A los efectos de ponderar la superficie destinada a dotaciones, se ha tenido en cuenta que el ámbito Gladiolos-García Escámez, se encuentra especialmente dotado en lo que se refiere a equipamientos públicos (educativos, sociales, etc), por lo que se ha optado por destinar todo el suelo ordenado a tal fin como espacio libre de uso público.

La ordenación propuesta, permite por una parte dotar la superficie proporcional al incremento de edificabilidad asignada al área, tomando como estándar de referencia, el previsto en el art.36 del TRLOTLENC:

$40 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c}$ (referido al incremento de edificabilidad asignado al área)=

$40 \text{ m}^2\text{s} \times 10.942,92 \text{ m}^2\text{c} / 100 = 4.377,17 \text{ m}^2\text{s}$ destinado a espacio libre público.

Al mismo tiempo, teniendo en cuenta la mínima dotación actual de espacios libres públicos en el área, se ha estimado conveniente evaluar el incremento preciso de esta dotación para alcanzar además la dotación mínima requerida para áreas residenciales por nº de viviendas proyectadas, según los estándares del vigente reglamento estatal de planeamiento, Real Decreto 2159/1978:

UNIDADES DE VIVIENDAS	SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	
	Jardines	Áreas de juego y recreo de niños
Estándar de referencia (hasta 500 viviendas)	15 m ² suelo/vivienda	3 m ² suelo/vivienda
TOTAL 272 viviendas	4.080 m ² s	816 m ² s

De esta manera, se ordenan en el área un total de 8.989,02 m²s destinados a espacios libres de uso público, cumpliendo sobradamente con la dotación exigible en razón del incremento de edificabilidad asignado:

Dotación actual de espacios libres de uso público = 1.551,46 m²s

Dotación exigible en relación al incremento de edificabilidad asignado = 4.377,17 m²s

8.989,02 m²s > 5.928,63 m²s

Y se consigue mediante el esponjamiento de la trama edificatoria y la reconsideración de las áreas libres actualmente destinadas exclusivamente a estacionamiento de vehículos, una dotación total de espacios libres de uso público, que prácticamente iguala (97%), la suma del estándar requerido para áreas residenciales en función del nº de viviendas proyectadas (la que hipotéticamente hubiera sido deseable que presentara en la actualidad el área ordenada), sumada a la dotación adicional exigible en función del incremento de edificabilidad preciso para reponer las viviendas existentes.

$4.080 \text{ m}^2\text{s} + 816 \text{ m}^2\text{s} + 4.377,17 \text{ m}^2\text{s} = 9.273,17 \text{ m}^2\text{s}$

Dotación ordenada = $8.989,02 \text{ m}^2\text{s} = 97\% \times 9.273,17 \text{ m}^2\text{s}$



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
ÁREA LOS GLADIOLOS. SUBÁREA 3.

Grupos de viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, la ordenación propuesta, incrementa la edificabilidad media del área ordenada al objeto de viabilizar la reposición de las viviendas existentes en condiciones dimensionales acordes a los estándares dimensionales de habitabilidad de la legislación vigente.

A este incremento de edificabilidad media asignada al área, le corresponde la concreción de la correspondiente cesión del 10% del aprovechamiento en la parcela nº5 y la dotación proporcional de espacios libres de uso público (4.377,17 m2s).

Esta dotación de espacios libres de uso público se incrementa en virtud del modelo de ordenación propuesto, hasta prácticamente alcanzar unos estándares mejorados, referidos a la dotación ideal que hubiera debido presentar el área en su situación original.

Se procura así, la renovación urbana parcial del área, habilitando la reposición de todas las viviendas existentes. Se incrementan y cualifican los espacios libres de uso público, que serán objeto de reurbanización y se mantiene el viario rodado existente y las plazas de aparcamiento incluidas en él, disponiendo una dotación ampliada de plazas de aparcamiento.

Esta dotación de plazas de aparcamiento, se dispone tanto como obligación en las nuevas edificaciones, como en forma de aparcamiento público bajo la superficie de los nuevos espacios libres ordenados, sustituyendo e incrementando la dotación de plazas de aparcamiento actualmente existentes en las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara.

6.4. Usos característicos previstos.

El uso característico del área es el Residencial Colectivo, en régimen de Vivienda de Protección Oficial, (CO.VP.). Art.8.2.1.2.a) e ii), del vigente PGO.

7. - GESTION.

Teniendo en cuenta, el objetivo y características de la actuación, la reposición de viviendas existentes pertenecientes a promociones de iniciativa pública que requieren una renovación integral, a cuyos efectos se han declarado como Areas de Renovación Urbana según lo dispuesto en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (R.D.2066/2008), proceso que se viabiliza y facilita a través de la ordenación incorporada en el presente documento, se justifica el establecimiento para la gestión y ejecución de la ordenación propuesta del SISTEMA DE EJECUCION PUBLICA POR COOPERACION.

Según lo previsto en el artículo 103 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, la actividad de gestión y ejecución en el sistema de Cooperación, se realizará por la Administración actuante a través de las formas previstas en el propio artículo, en el caso que nos ocupa, preferentemente a través de la empresa pública municipal de viviendas.

El ámbito territorial concreto, ordenado transitoriamente a través del presente documento, servirá como referencia espacial para llevar a cabo las operaciones y actuaciones que sean precisas para la gestión y ejecución de la ordenación, que se ajustarán, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 188 y siguientes del citado Decreto 183/2004.

Asimismo, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del citado Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, se debe garantizar el derecho de realojo y retorno a favor de los propietarios y arrendatarios, de las viviendas que resultan afectadas como consecuencia de la nueva ordenación del área.

Estos propietarios o arrendatarios, podrán optar entre ejercer tal derecho o recibir la compensación que legalmente les corresponda o se convenga con ellos. En el caso de



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

optar por el derecho de realojo o retorno, la ejecución de las actuaciones necesarias a tal efecto se deben llevar a cabo de forma tal que el mismo se haga efectivo con anterioridad al desalojo de las viviendas afectadas.

Si por razones técnicas esto fuese inviable, se deberá costear el arrendamiento de viviendas de las mismas características a favor de los afectados hasta tanto sea posible la adjudicación de las nuevas viviendas.

8. – PLAN DE ETAPAS.

Se propone la ejecución de la ordenación en dos etapas, según el proceso descrito en la memoria de ordenación, en una primera etapa se deberá ejecutar la reposición del Grupo de Viviendas de La Candelaria y la reurbanización todo el área al Norte de la Calle Azorín; en una segunda etapa se podrá ejecutar la reposición del Grupo de Viviendas de José Antonio y la reurbanización del resto del área, al Sur de la Calle Azorín.

9.- -REURBANIZACION DEL AREA.

Condiciones de ejecución de la urbanización:

Será a cargo de la actuación de renovación que desarrolle cada etapa de la ordenación, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de espacios libres, viales y cualquier otra necesaria, para la completa ejecución de la ordenación prevista y la recepción de las viviendas de reposición.

El proyecto de urbanización que se redacte para cada una de las etapas de ejecución previstas, cumplirá con la legislación vigente en materia de accesibilidad y con las condiciones generales que se recogen en las normas urbanísticas del vigente PGO y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Deberá prestarse especial atención en estos proyectos de urbanización, al estudio en detalle de las rasantes en los encuentros con las urbanizaciones colindantes, en particular el sistema de recorridos peatonales del Polígono Los Gladiolos, con el fin de garantizar la continuidad de las sendas peatonales existentes en el entorno.

El proyecto de urbanización, comprenderá la completa definición y ejecución de todas las áreas libres de uso público ordenadas en cada etapa, con el carácter descrito en la presente memoria de ordenación; y la redefinición de la ubicación, diseño y trazados, si así fuera necesario, de las infraestructuras y servicios públicos que discurren o se localizan en el espacio viario del área, incluso los puntos de recogida de residuos, con la finalidad de adecuarlos a la nueva ordenación y requerimientos de las parcelas de uso residencial resultantes de la ordenación prevista.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

III.- NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO I. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

El área afectada por la presente suspensión de las determinaciones del PGO de Santa Cruz de Tenerife cuenta con una superficie de 15.378,00 m², y presenta una forma irregular tal y como se precisa en el plano de Ordenación O.1., abarca las parcelas actualmente ocupadas por los grupos de viviendas de Nuestra Señora de La Candelaria y José Antonio, y los espacios de aparcamiento en superficie de las calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara, en el barrio de Divina Pastora en Santa Cruz de Tenerife.

TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN OBJETO DE SUSPENSIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Las concretas determinaciones objeto de suspensión en el ámbito territorial delimitado en el apartado anterior son:

1. Parcelas calificadas con uso residencial colectivo, edificación abierta y adscritas a la normativa de Mantenimiento de la Edificación.
2. Suelo libre destinado a espacio viario (calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara).

TITULO III. NORMATIVA APLICABLE TRANSITORIAMENTE EN SUSTITUCIÓN DE LA SUSPENDIDA.

A) CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

El ámbito territorial afectado se encuentra clasificado y categorizado, tanto por el Planeamiento vigente como por la presente Suspensión de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, como Suelo Urbano Consolidado.

Será de aplicación lo establecido en el Título Séptimo, Capítulo IV-Régimen del Suelo Urbano Consolidado, del documento de aprobación definitiva del Texto Refundido de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al TRLOTENC.

B) ESPACIOS LIBRES.

Se introduce una nueva categoría de espacio libre en relación con las contempladas en el documento de Normativa Urbanística y en concreto en lo dispuesto en el Título Octavo, Capítulo 8-Usos Dotacional para los Espacios Libres, artículo 8.8.1, del documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife al TRLOTENC.

En esta nueva categoría, denominada Áreas Peatonales y Plazas con posibilidad de aparcamientos en el subsuelo EL (PZ), se contemplan espacios libres de usos públicos de superficie superior a 500 m², que estarán pavimentados al menos en un 60% de su superficie, y en el que se admiten el uso de aparcamiento en todo o en parte de su subsuelo sin limitación del número de plantas.

Esta categoría contará con la siguiente normativa particular:

-Se admite en este espacio libre el uso de aparcamiento en todo o en parte del subsuelo, sin limitación del número de plantas, con carácter privativo o público, siguiendo lo establecido en el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

-Se admiten en superficie los accesos rodados y peatonales para dar servicio al aparcamiento.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

Para el resto de espacios libres EL (AJ) y EL (JP), será de aplicación lo establecido en las disposiciones del vigente Plan General de Ordenación para las clases de Areas Ajardinadas y Jardín o Plaza, respectivamente.

C) ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA: C(nº plantas) RC-VP.

Se asigna la tipología de edificación cerrada, a las parcelas P1, P2, P3 y P4, delimitadas según planos de ordenación pormenorizada de Superficies (O2) y Alineaciones y Rasantes (O3).

-El uso característico para estas parcelas es el Residencial Colectivo, obligatoriamente adscrito a viviendas con algún régimen de protección pública (RCVP). Serán usos compatibles, los que el Plan General dispone actualmente para esta zona.

En relación con la Normativa Urbanística y en concreto con lo dispuesto en el Título Noveno, Capítulo 2-Condiciones Particulares de la Zona 2: Edificación Cerrada, del documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife al TRLOTENC.

Estas parcelas contarán con las siguientes condiciones normativas particulares:

Condiciones de forma.

-La parcela será la establecida en el plano de ordenación pormenorizada de Superficies (O2) y Alineaciones y Rasantes (O3).

Condiciones de posición.

-Como norma general, la edificación se colocará sobre la alineación de manzana, según lo previsto en el plano de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes (O3), esta línea de disposición obligatoria sólo podrá ser alterada, más allá de lo previsto en el artículo 9.2.6. de las Normas Urbanísticas, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

-En la parcela P1, se establece un espacio libre privado interior con carácter de patio de manzana abierto a fachada, de 10 m de ancho, (según plano de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes (O3)). Este espacio podrá ser ocupado por rampas de acceso a la edificación, escaleras y núcleos verticales de comunicación externos u otros elementos constructivos con el fin exclusivo de servir al acceso a la edificación tanto en las plantas superiores como en las de sótano.

Las plantas de semisótano y sótano podrán ocupar el subsuelo de este espacio libre privado.

Condiciones de volumen.

-La altura máxima sobre rasante (número de plantas), coincide con la reflejada en las etiquetas que aparecen dentro de cada uno de las parcelas en el plano de ordenación pormenorizada de Tipologías de la Edificación (O5).

-La ocupación máxima en planta por norma general será del 100%, salvo cuando sobre la parcela existan líneas de disposición obligatoria y/o de disposición máxima reflejadas en el plano de ordenación pormenorizada de Superficies (O2) y Alineaciones y Rasantes (O3).

-La superficie edificable máxima vendrá determinada por la ocupación máxima en planta y el número máximo de plantas permitidas.



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

- En la parcela P1, la planta de semisótano que aparezca por el desnivel de altura existente entre las calles Valle Inclán y Azorín, no computará a efectos de superficie edificada. En esta planta no se podrá disponer el uso residencial, debiendo destinarse a aparcamientos u otros usos complementarios y compatibles.

D) ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA: Ea(4)-RCVP.

Se introduce un nuevo grado de edificación abierta en relación con los contemplados en el documento de Normativa Urbanística y en concreto con lo dispuesto en el Título Noveno, Capítulo 3-Condiciones Particulares de la Zona 3: Residencial Abierta, del documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife al TRLOTENC.

Se asigna esta tipología, a la parcela P5, delimitada según planos de ordenación pormenorizada de Superficies (O2) y Alineaciones y Rasantes (O3).

-El uso característico para esta parcela es el Residencial Colectivo, obligatoriamente adscrito a viviendas con algún régimen de protección pública (RCVP). Serán usos compatibles, los que el Plan General dispone actualmente para esta zona.

Este grado contará con la siguiente Normativa Particular:

Edificación Abierta Grado 4 (Ea(4)).

Condiciones de forma.

-Superficie mínima de parcela: 500 m².

-La parcela edificable será la establecida según planos de ordenación pormenorizada de Superficies (O2) y Alineaciones y Rasantes (O3).

Condiciones de posición.

-La edificación se dispondrá de forma libre en la parcela (con el carácter de Edificación Abierta de Libre Composición), y mantendrá una separación mínima a linderos y retranqueos de tres (3) metros.

Condiciones de volumen.

-La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será de cinco (5) plantas.

-La ocupación máxima en planta será del 50%.

-La edificabilidad máxima será de 2 m²c/m²s (dos metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de parcela).

Para el resto de parámetros, será de aplicación lo establecido en el Título Noveno, Capítulo 3-Condiciones Particulares de la Zona 3: Residencial Abierta, del documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife al TRLOTENC, para el grado 2.

E) ORDENANZAS.

Cualquier determinación de las Ordenanzas Municipales contraria a estas Normas Sustantivas se considerará también suspendida, no siendo de aplicación.



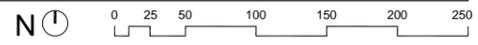
SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.

AMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ.
AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3.

Grupos de viviendas de N° Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

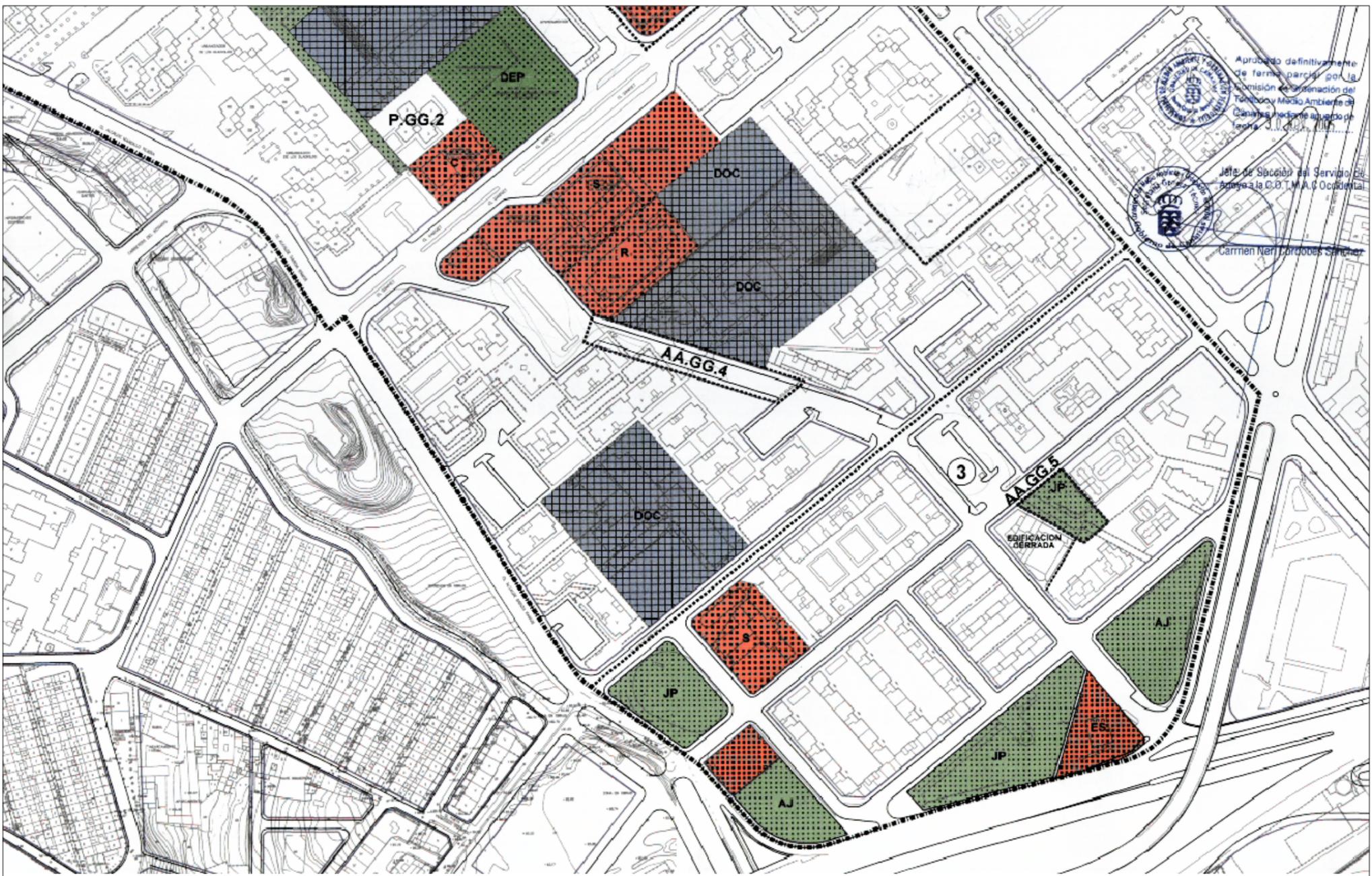
IV. PLANOS.

INDICE	ESCALA
1. I.1. INFORMACION. SITUACIÓN	1/5000
2. I.2. INFORMACION. PLANEAMIENTO VIGENTE	SE
3. I.3. INFORMACION. DELIMITACION DE LA ACTUACIÓN. ORTOFOTO.	1/1000
4. I.4. INFORMACION. DELIMITACION DE LA ACTUACIÓN.	1/1000
5. I.5. INFORMACION. REFERENCIA CATASTRAL	1/1000
6. I.6. INFORMACION. EDIFICACIÓN EXISTENTE	1/1000
7. I.7. INFORMACION. URBANIZACIÓN. RASANTES	1/1000
8. I.8. INFORMACION. URBANIZACIÓN. REFERENCIA DE SECCIONES	1/1000
9. I.9. INFORMACION. SECCIONES	1/1000
10. I.10. INFORMACION. ALTURA EDIFICACIONES	1/1000
11. I.11. INFORMACION. ESTRUCTURA URBANA	1/2000
12. I.12. INFORMACION. CARACTERÍSTICAS URBANIZACIÓN	1/1000
13. I.13. INFORMACION. CARACTERÍSTICAS ESPACIOS LIBRES	1/1000
14. A.1. ANALISIS-PROPUESTA. ESTRUCTURA URBANA Y ALTURAS.	1/2000
15. O1. ORDENACION. AMBITO SUSPENSION-ORDENACION TRANSITORIA	1/1000
16. O2. ORDENACION. SUPERFIES. CUADRO RESUMEN	1/1000
17. O3. ORDENACION. ALINEACIONES	1/1000
18. O4. ORDENACION. USOS PORMENORIZADOS	1/1000
19. O5. ORDENACION. TIPOLOGÍAS	1/1000



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial del Polígono Los Gladiolos y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:
 - Reurbanización de los espacios exteriores de la Edificación Abierta en Los Gladiolos.
 - Completar las dotaciones del Área y remate de la trama viaria.

Instrucciones:
 - La cubierta del ático en las zonas de edificación cerrada en que se autoriza, será accesible solo para su mantenimiento, no permitiéndose que sobresalgan de ella cajas de escalera ni cuarto de máquinas de ascensor, ni otro tipo de construcciones excepto conductos de ventilación y depósitos de agua, que quedarán protegidos de las vistas.
 - En la Subárea 3 (Barriada de Cepsa) se hará un proyecto conjunto del espacio abierto situado en la trasera de la Edificación Cerrada (AA.GG.5), donde se resolverá el acceso a las edificaciones, dándose prioridad a las áreas peatonales.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Abierta.
Usos Prohibidos:
 - Industrial: Industrias y talleres industriales de categoría 1ª y 2ª, salvo en la parcela de La Harinera que se admite la Industria.
 - Terciario: Comercios en Categorías 4ª y 5ª.
 - Oficinas en categoría 4ª.
 - Salas de Reunión en Categorías 4ª.

Tipos Edificatorios:

- En el Subárea 1 (Los Gladiolos) Abierta según Plan Parcial.
- En el Subárea 2 Ciudad Jardín y Edificación Cerrada en las zonas en que se señala en el plano de ordenación y Abierta en el resto.
- En el Subárea 3, Cerrada en la manzana que se señala entre la calle Ortega y Gasset y Azorín, Abierta en el resto.
- Abierta en la manzana de La Harinera.

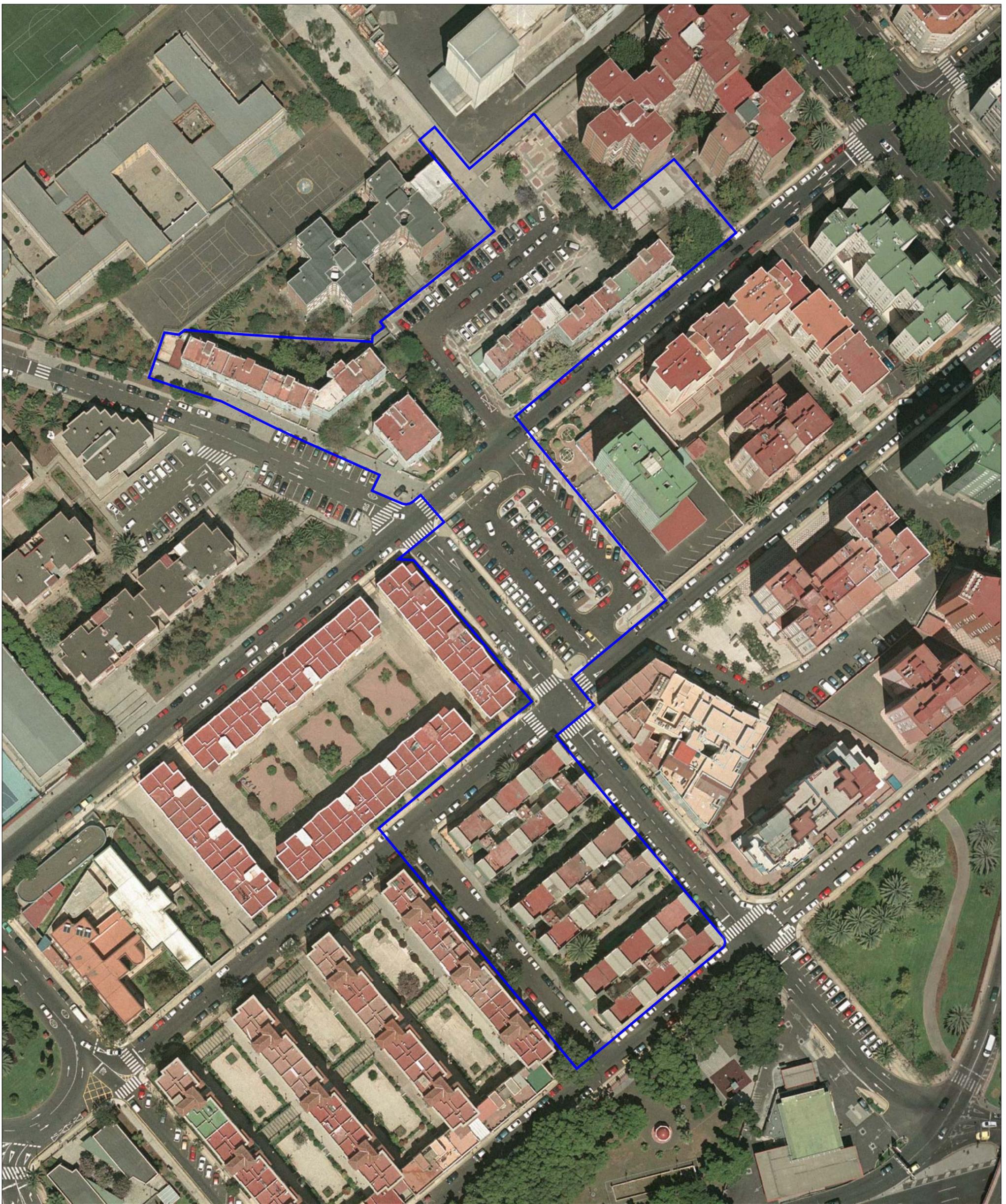
Edificabilidad:

- Según Plan Parcial en el Subárea 1.
- En las Subáreas 2 y 3 será de aplicación la Normativa de mantenimiento de la Edificación para la Edificación Abierta y Ciudad Jardín. La altura máxima para la Edificación Cerrada será de cinco plantas. Por encima de la última planta se permitirá un solo ático en la Subárea 2.
- Las dotaciones de Equipamiento tendrán una altura máxima de tres plantas, con retranqueos mínimos de tres metros a calles y linderos.

GESTIÓN PÚBLICA:

Polígonos: P.G.G.2: Reurbanización total.
 Ejecución: Gobierno Autónomo de Canarias.
Actuaciones Aisladas:
AA.GG.4: Acondicionamiento del acceso a los equipamientos desde la calle Juan Ramón Jiménez.
 Sistema de Actuación: Suelo: Municipal.
 Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.
AA.GG.5: Ejecución de Plaza a Calle Azorín.

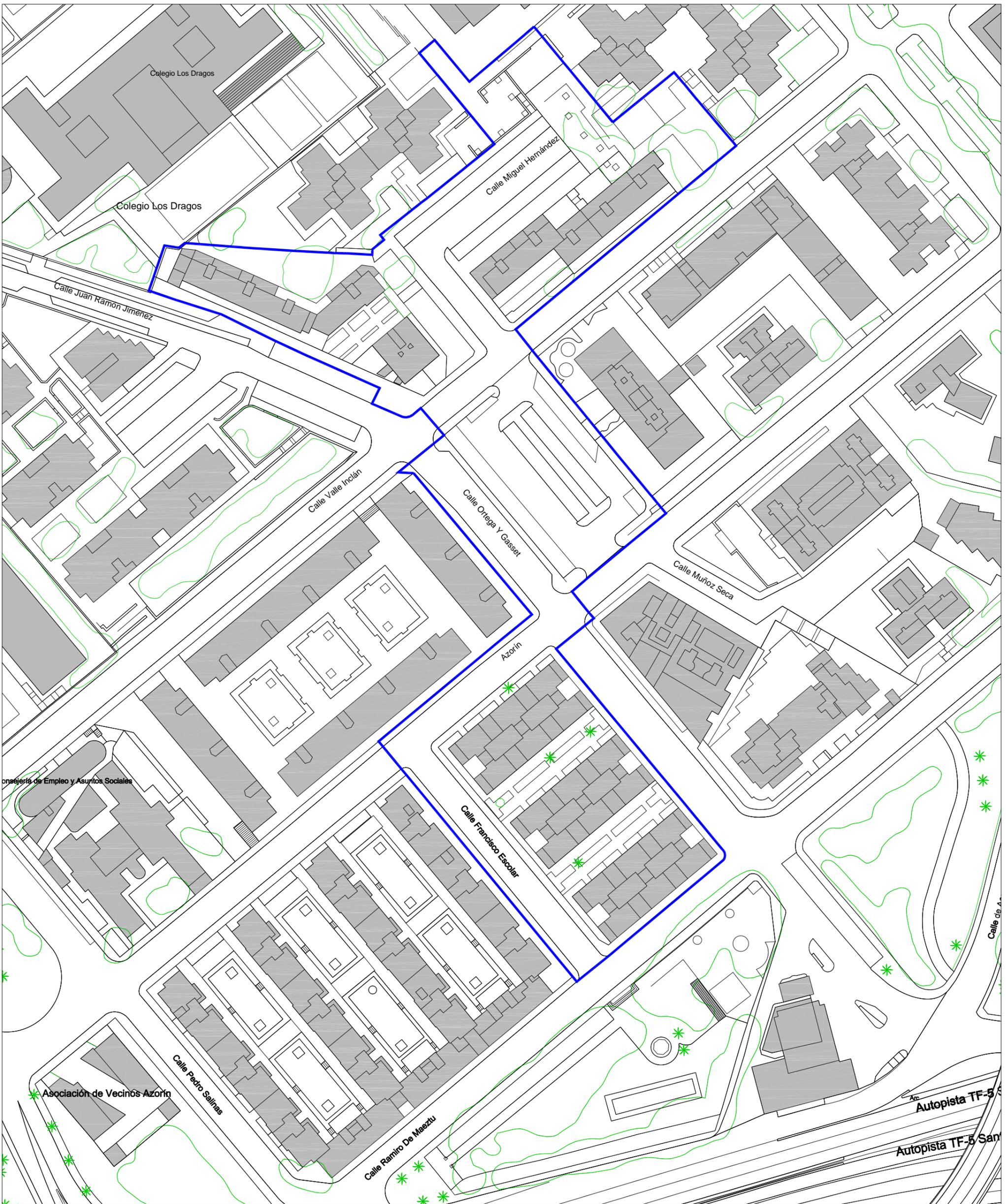




— DELIMITACIÓN AREA PROPUESTA SUSPENSIÓN PGO 2005
SUP: 15.378 m²

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

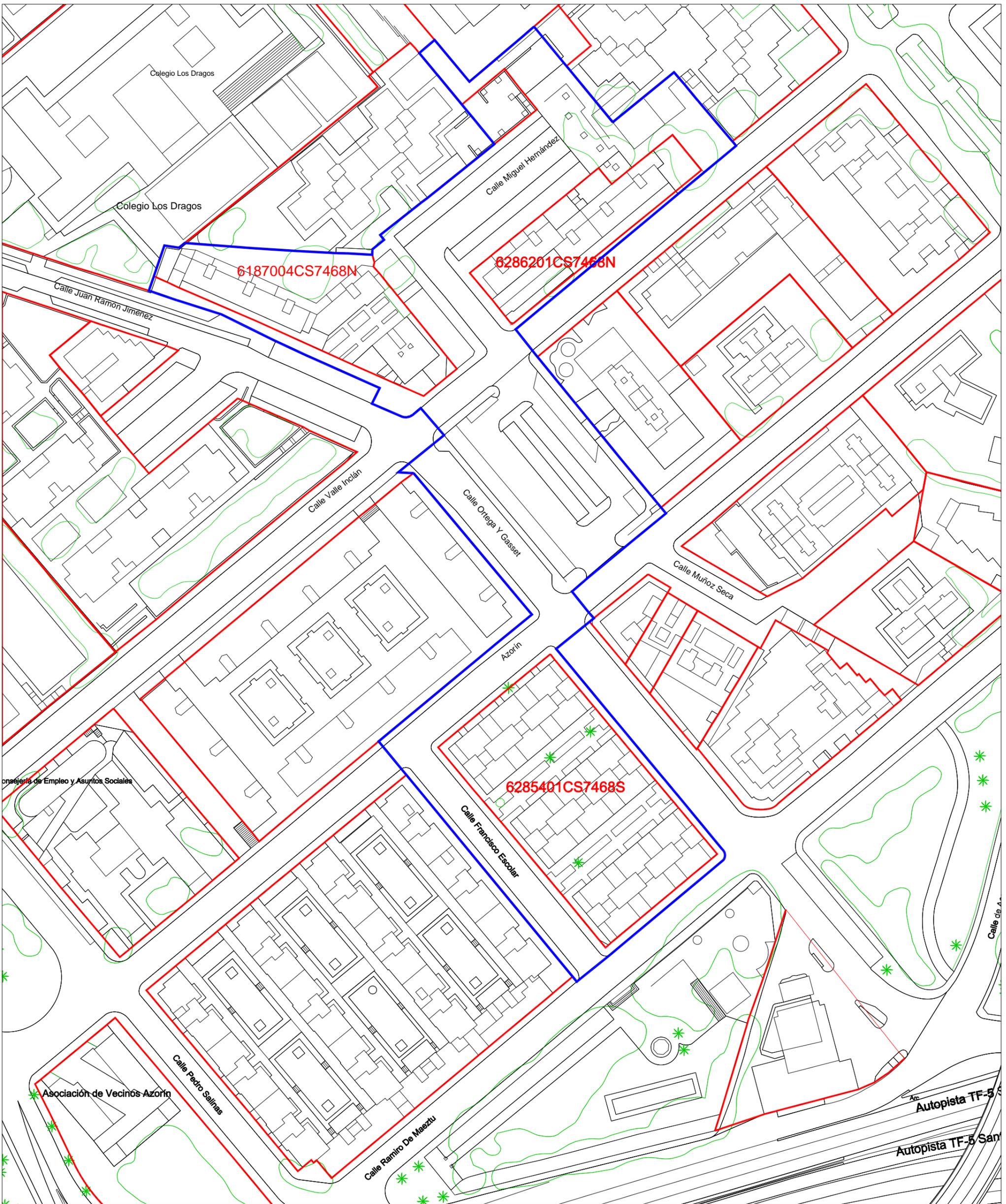




— DELIMITACIÓN AREA PROPUESTA SUSPENSIÓN PGO 2005
 SUP: 15.378 m²

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





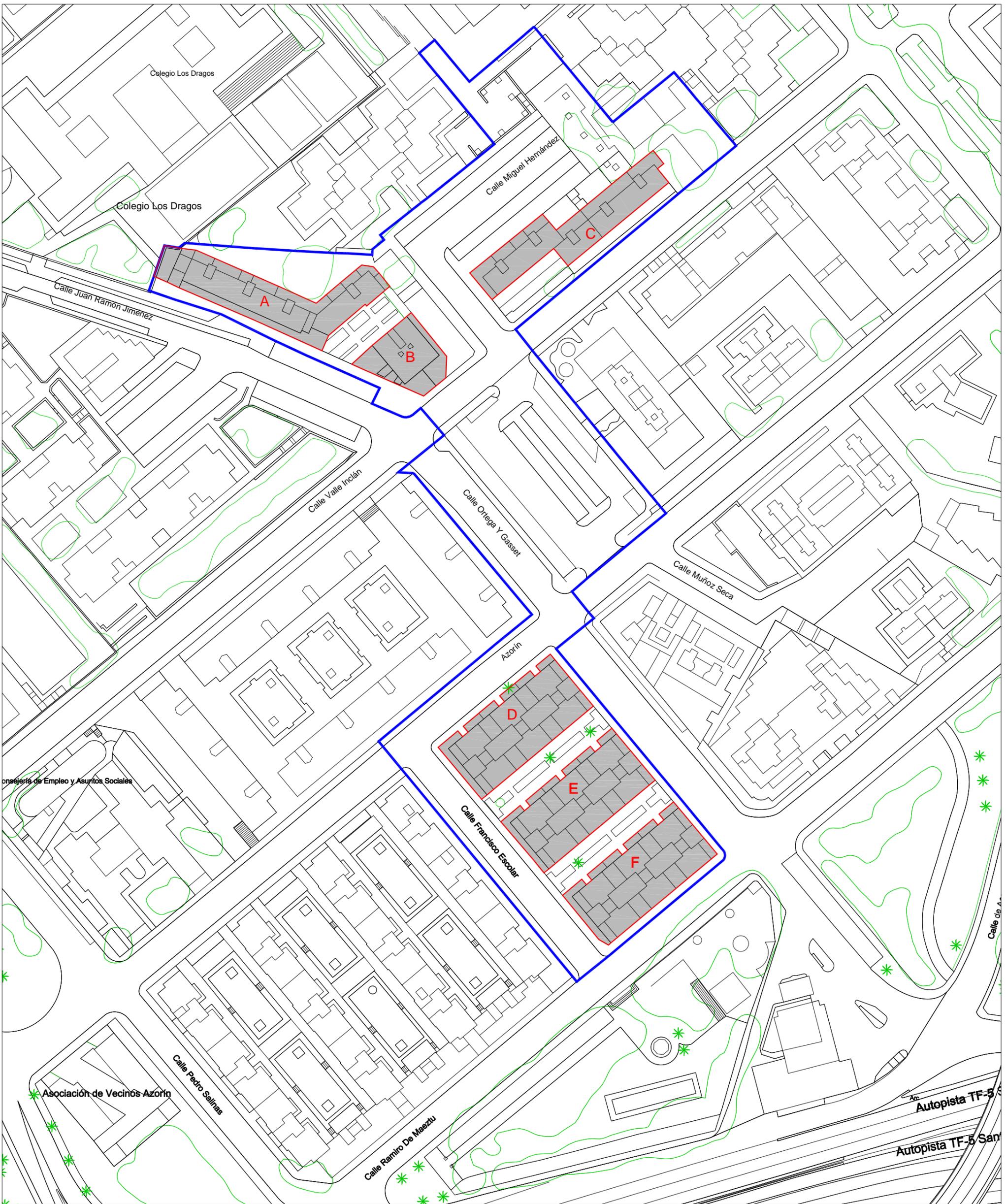
— DELIMITACIÓN AREA PROPUESTA SUSPENSIÓN PGO 2005
 SUP: 15.378 m²
— LIMITE PARCELA

REFERENCIA CATASTRAL

REF.	SUP. CONST.(m ²)	SUP. SUELO (m ²)
6187004CS7468N	3.095	1.733
6286201CS7468N	2.270	1.191
6285401CS7468S	6.273	2.959

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





DELIMITACIÓN AREA PROPUESTA SUSPENSIÓN PGO 2005
SUP: 15.378 m²

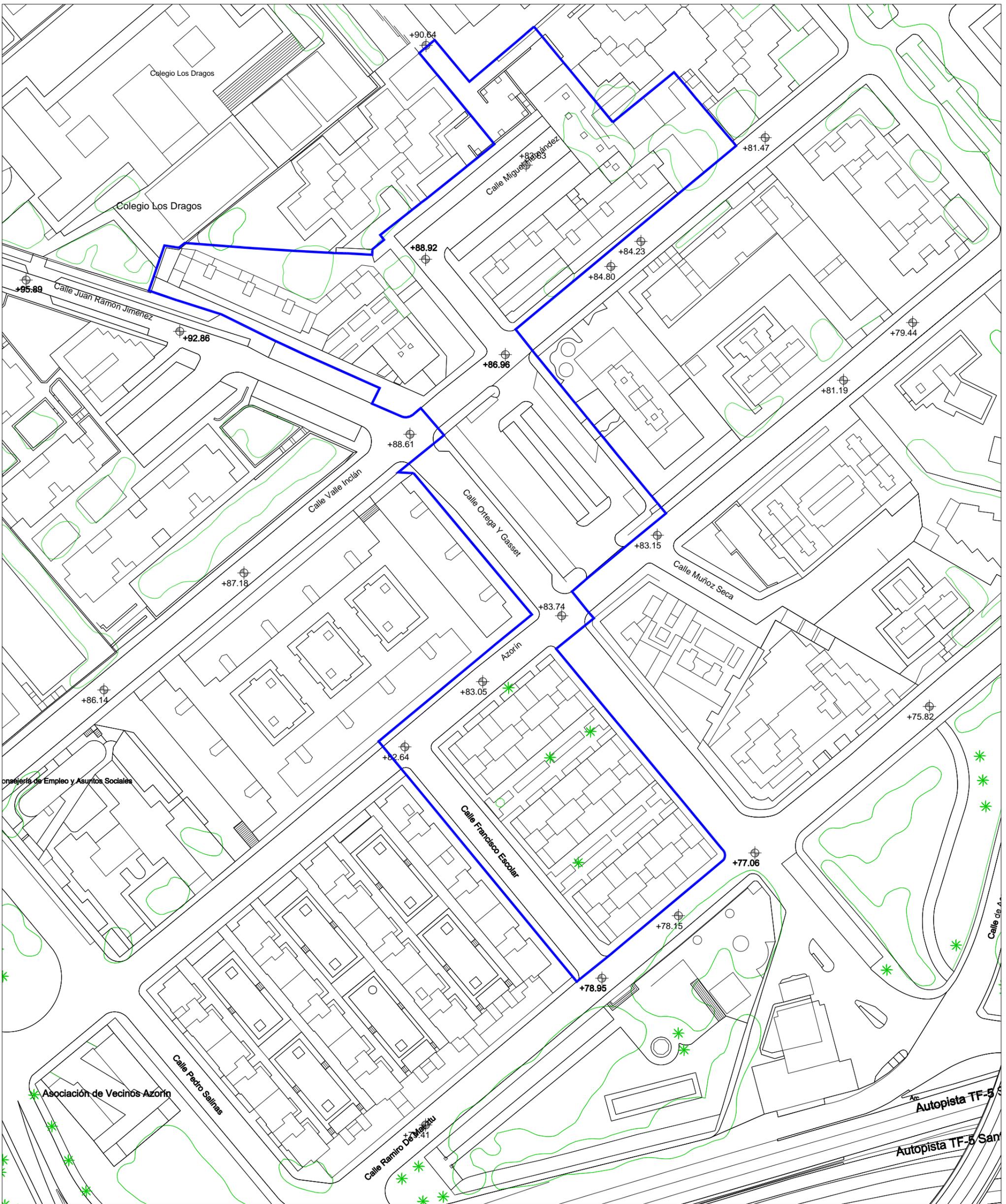
USO RESIDENCIAL

BLOQUE	GRUPO	Nº VDAS.
A	LA CANDELARIA	45
B	LA CANDELARIA	20
C	LA CANDELARIA	50
TOTAL		115

BLOQUE	GRUPO	Nº VDAS.
D	JOSE ANTONIO	48
E	JOSE ANTONIO	48
F	JOSE ANTONIO	48
TOTAL		144

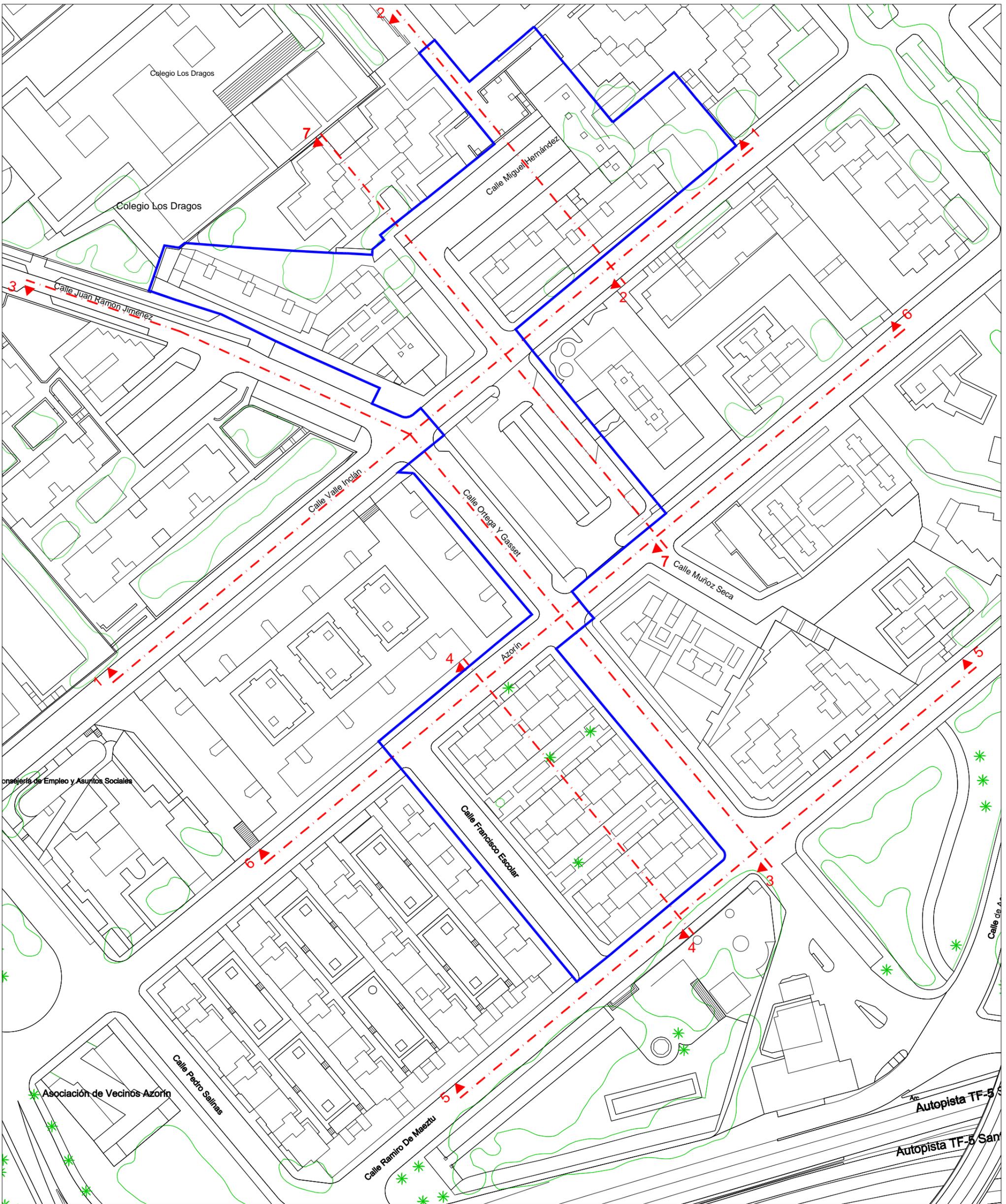
SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





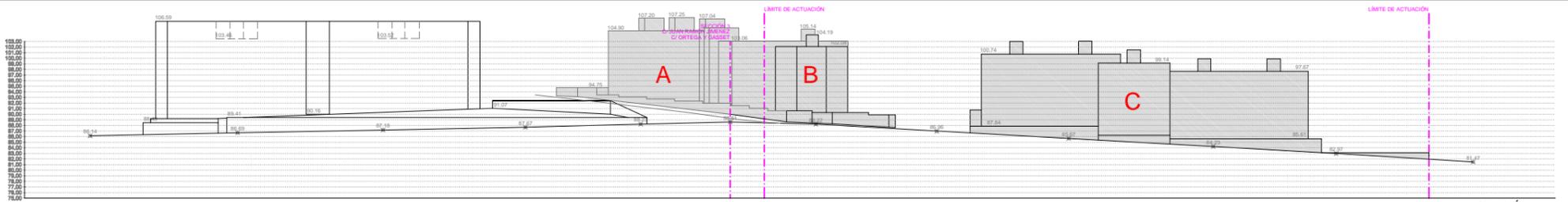
SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.



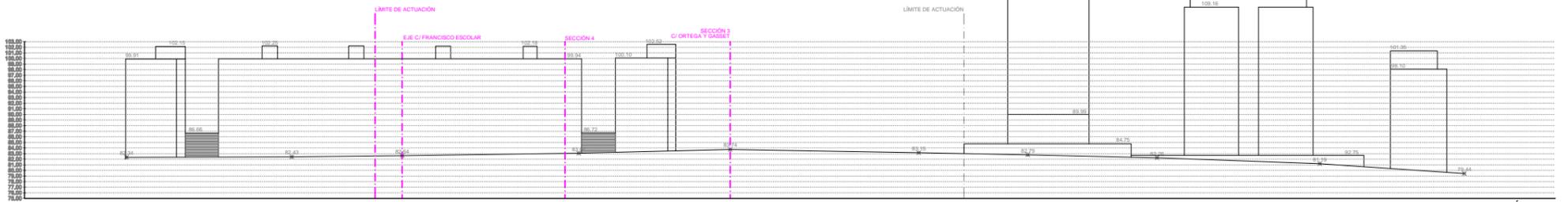


SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





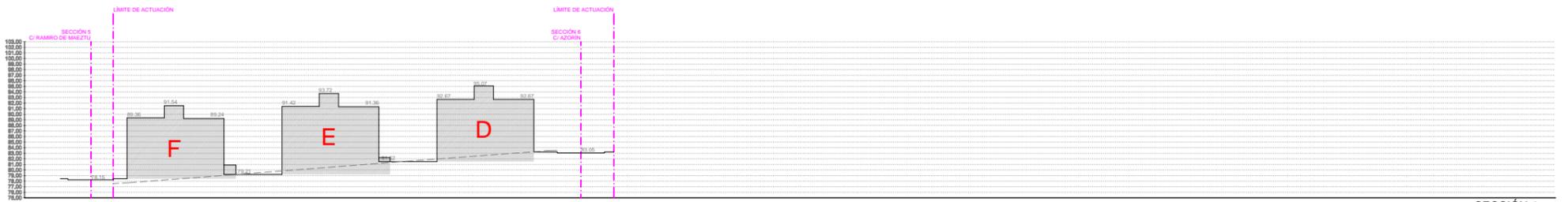
SECCIÓN 1
C/ Valle Inclán



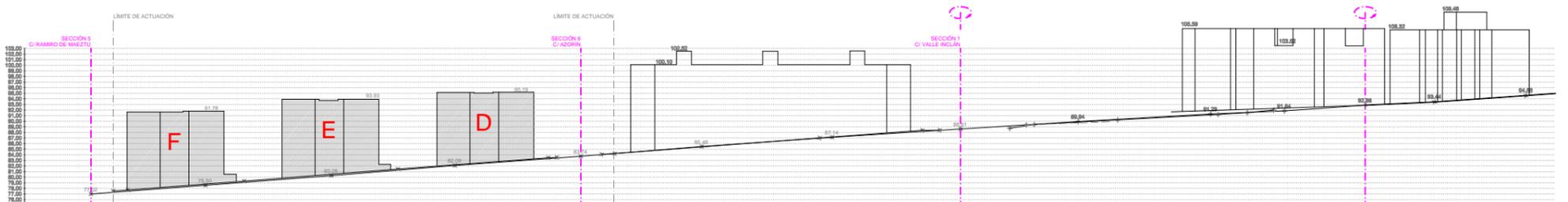
SECCIÓN 6
C/ Azorin



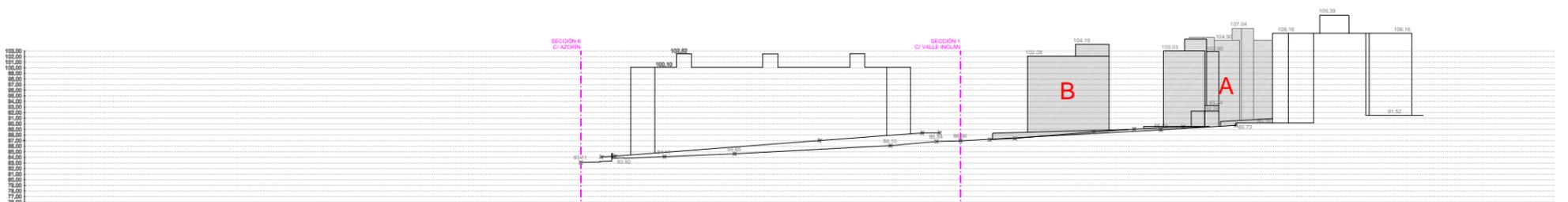
SECCIÓN 5
C/ Ramiro de Maeztu



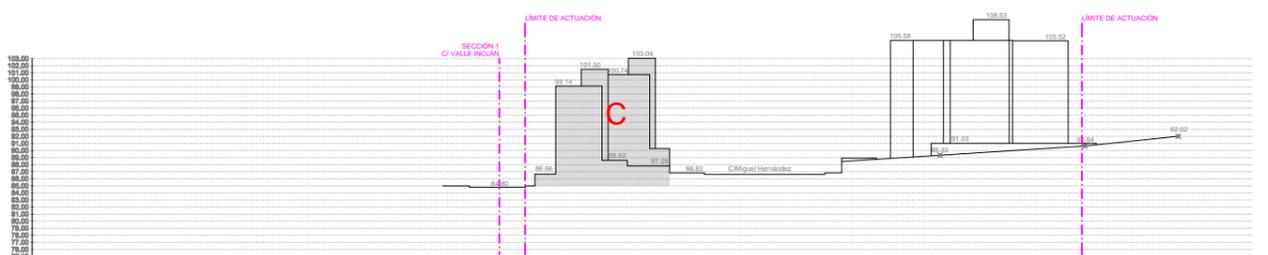
SECCIÓN 4



SECCIÓN 3
C/ Ortega y Gasset - C/ Juan Ramiro Jimenez



SECCIÓN 7
Plaza Joaquín Amigo de Lara



SECCIÓN 2

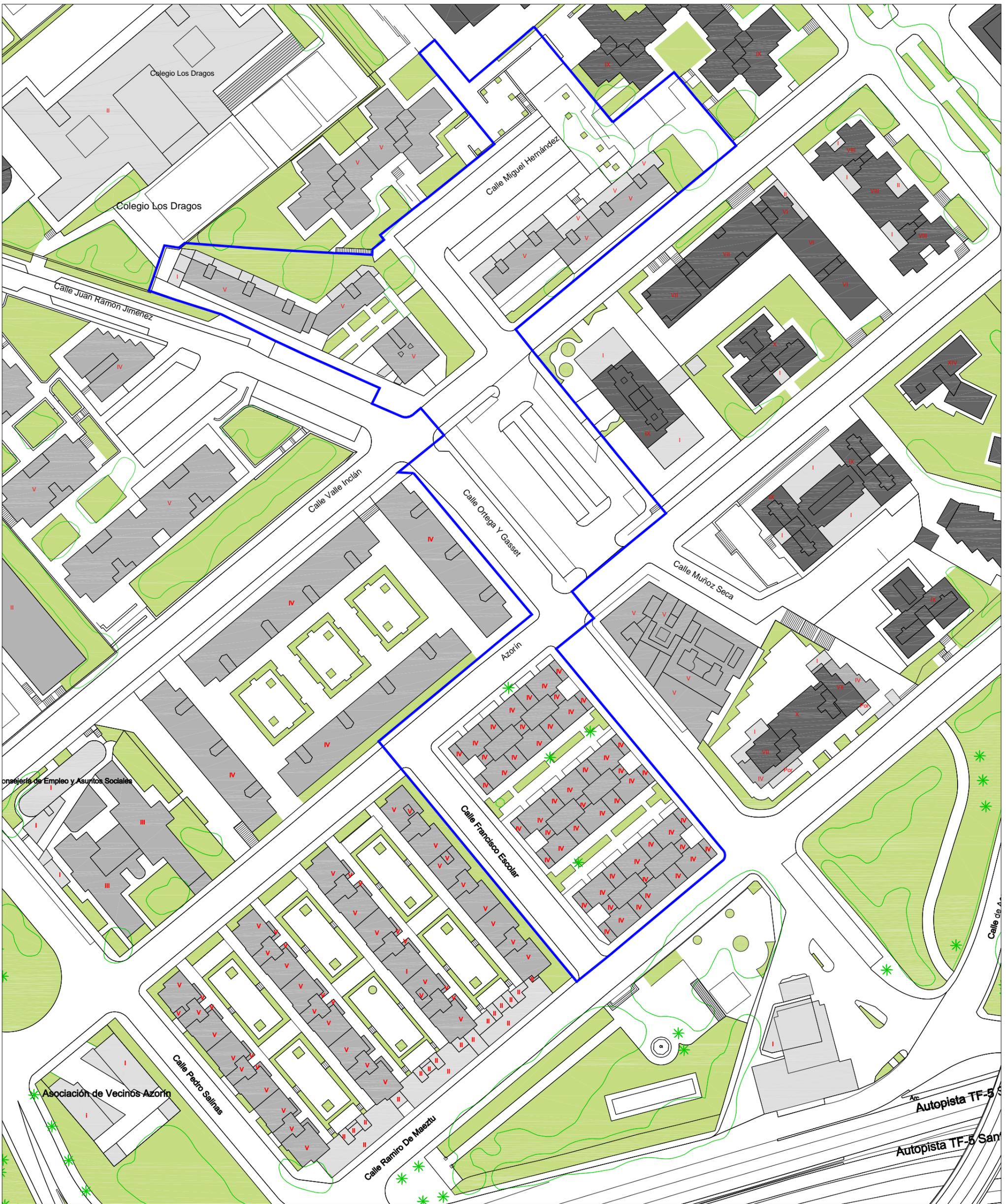


BLOQUE	GRUPO	Nº VDAS.
A	LA CANDELARIA	45
B	LA CANDELARIA	20
C	LA CANDELARIA	50
TOTAL		115

BLOQUE	GRUPO	Nº VDAS.
D	JOSE ANTONIO	48
E	JOSE ANTONIO	48
F	JOSE ANTONIO	48
TOTAL		144

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigo de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

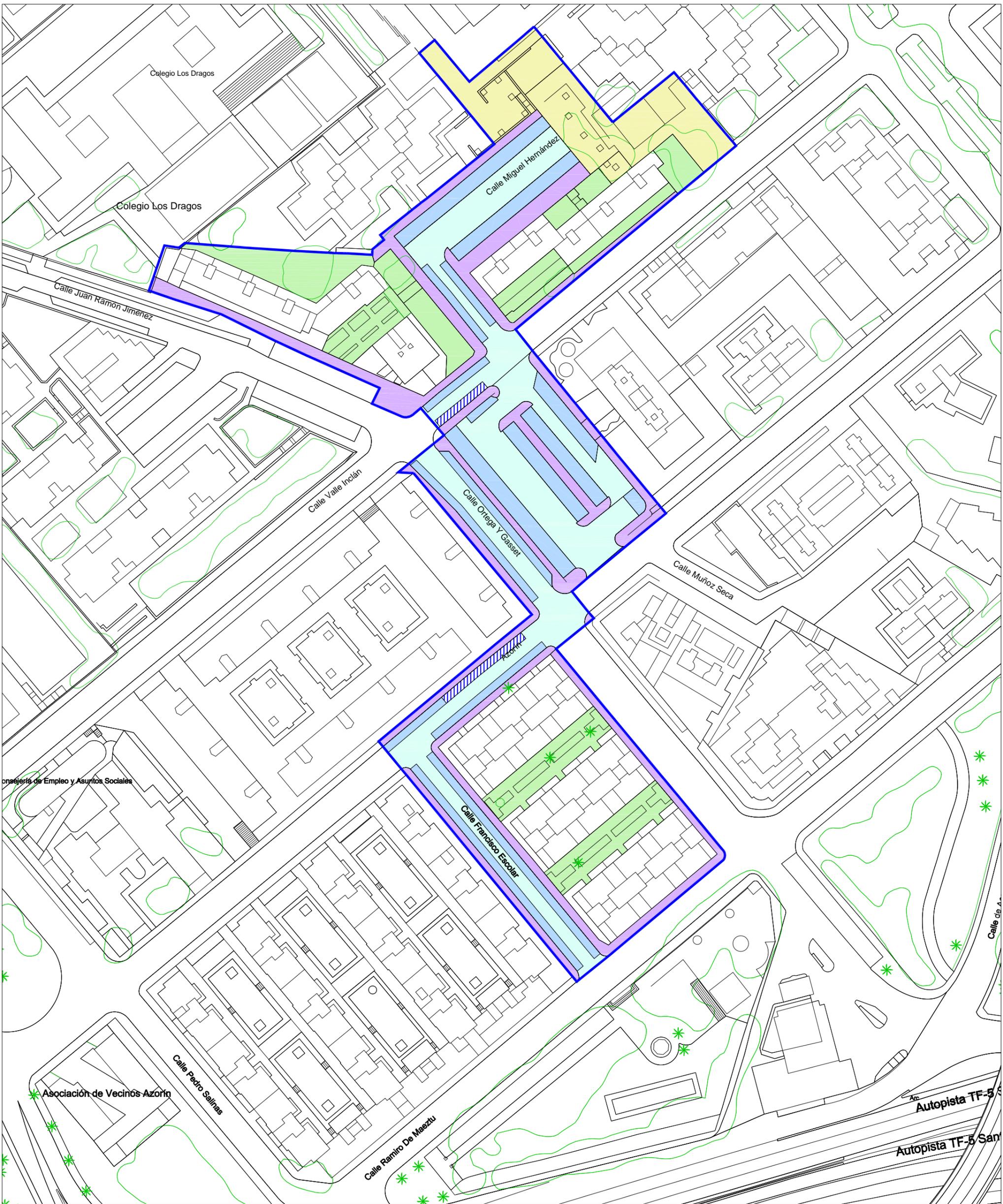




- ALTURA EDIFICACIONES
- EDIFICIOS 1-2 PLANTAS
 - EDIFICIOS 3-6 PLANTAS
 - EDIFICIOS 7-14 PLANTAS

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





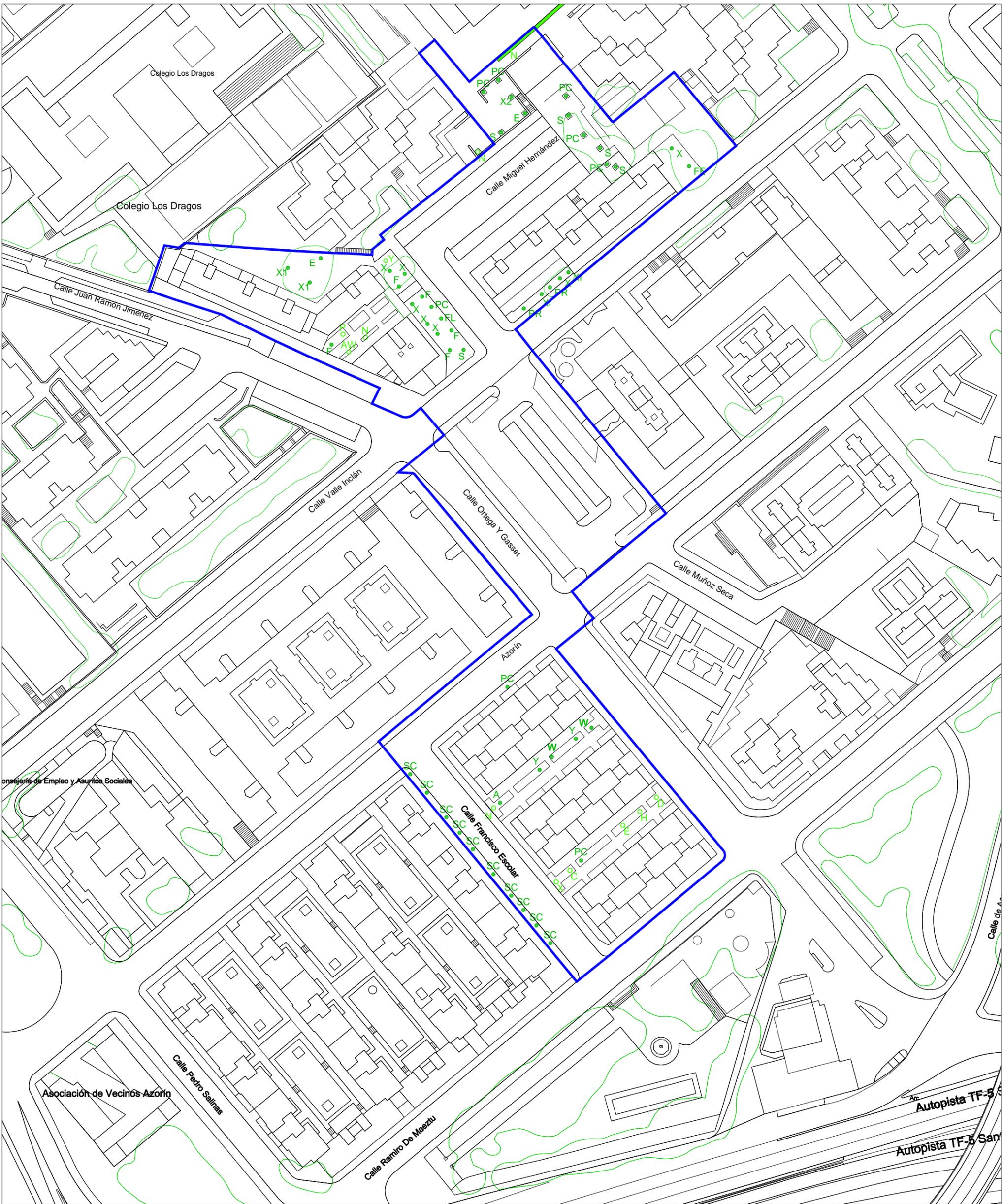
— DELIMITACIÓN AREA PROPUESTA SUSPENSIÓN PGO 2005
 SUP: 15.378 m²

ESPACIO VIARIO	SUP. (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)
PEATONAL	2.431,95	7.644,09
ESTACIONAMIENTNO	2.323,91	
PARADA BUS	105,97	
RODADO	2.782,26	

ESPACIO LIBRE	SUP. (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)
PRIVADO	2.241,22	3.792,68
PÚBLICO	1.551,46	

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

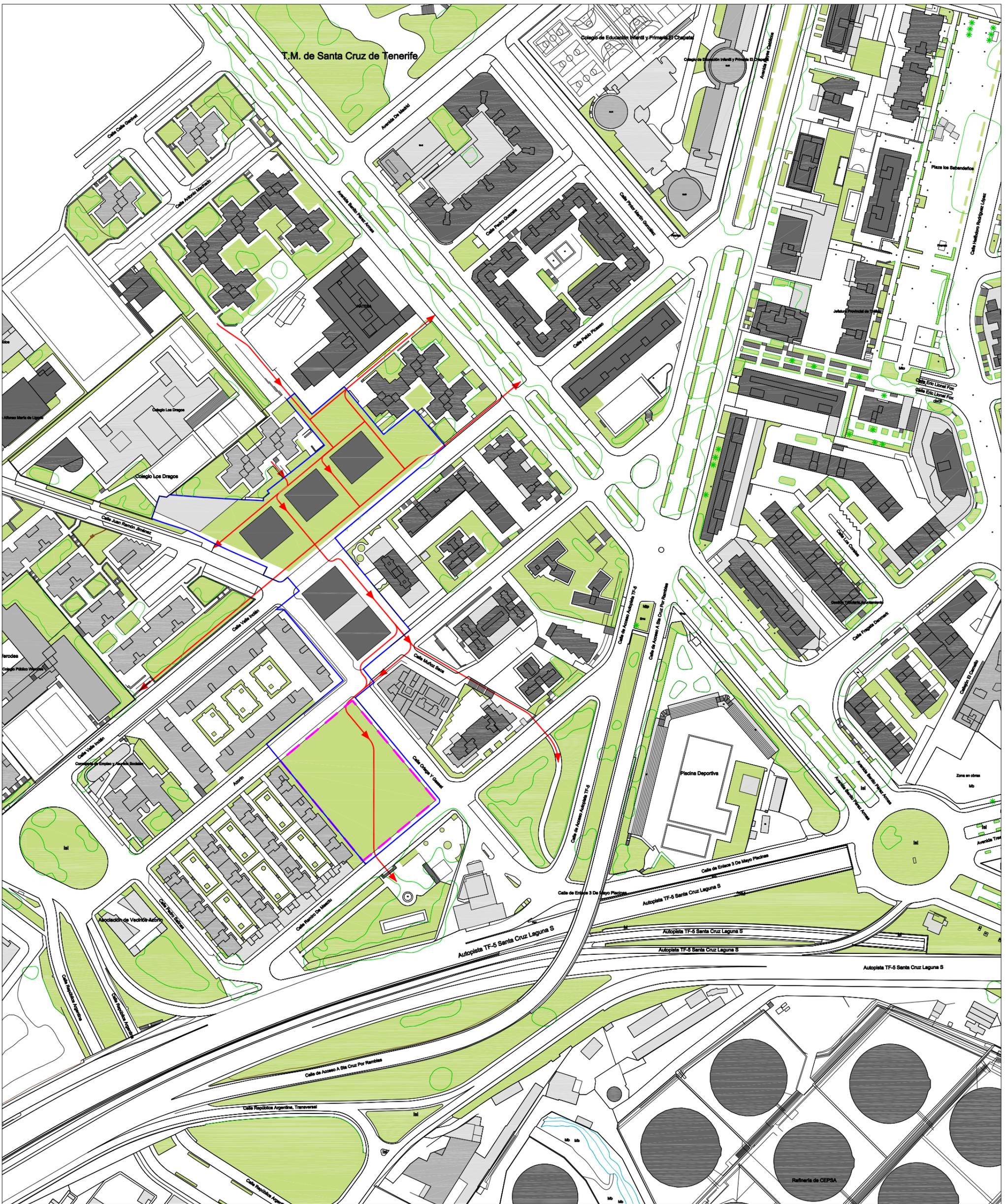




- PC PHOENIX CANARIENSIS (PALMERA CANARIA)
- W WASHINGTONIA ROBUSTA (WASHINGTONIA MEXICANA)
- A ARAUCARIA HETEROPHYLLA (PINO DE NORFOLK)
- F DELONIX REGIA (FLAMBOYANT)
- Y YUCCA ALOIFOLIA (YUCA)
- FL FICUS LYRATA (FICUS DE LIRA)
- S SCHINUS MOLLE (FALSO PIMENTERO)
- FE FICUS ELASTICA
- SC SPATHODEA CAMPANULATA (ÁRBOL DE LOS TULIPANES)
- PR PLUMERIA RUBRA (FLOR DE CEBO)
- E ENTEROLOBIUM CONTORTISILIQUUM (TAMBORIL)
- AW ACALYPHA WILKESIANA (ACALIFA)
- H HIBISCUS ROSA-SINENSIS (HIBISCO)
- C CODIAEUM VARIEGATUM (CROTO)
- N NERIUM OLEANDER (ADELFA)
- P PSEUDERANTHEMUM ATROPURPUREUM BAILEY (PSEUDERANTEMOM)
- D DURANTA PLUMIERI (DURANTA)
- E EUONYMUS JAPONICUS (EVÓNIMO)

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





ALTURA EDIFICACIONES

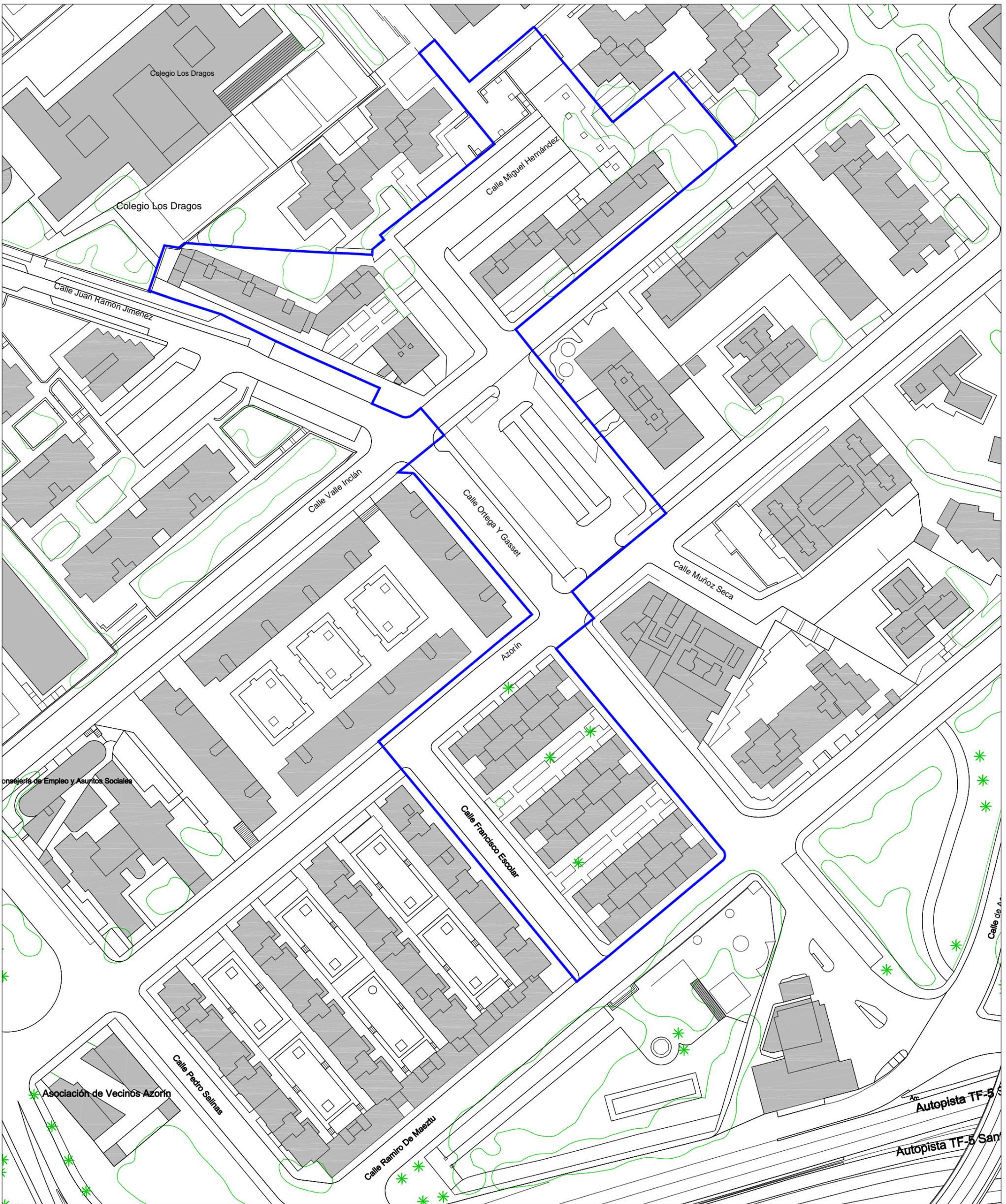
- EDIFICIOS 1-2 PLANTAS
- EDIFICIOS 3-6 PLANTAS
- EDIFICIOS 7-14 PLANTAS

→ SISTEMA RELACIONES PEATONALES. ENTORNO URBANO.

— PROPUESTA EMPLAZAMIENTO APARCAMIENTO. RESIDENTES / ROTATORIO

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

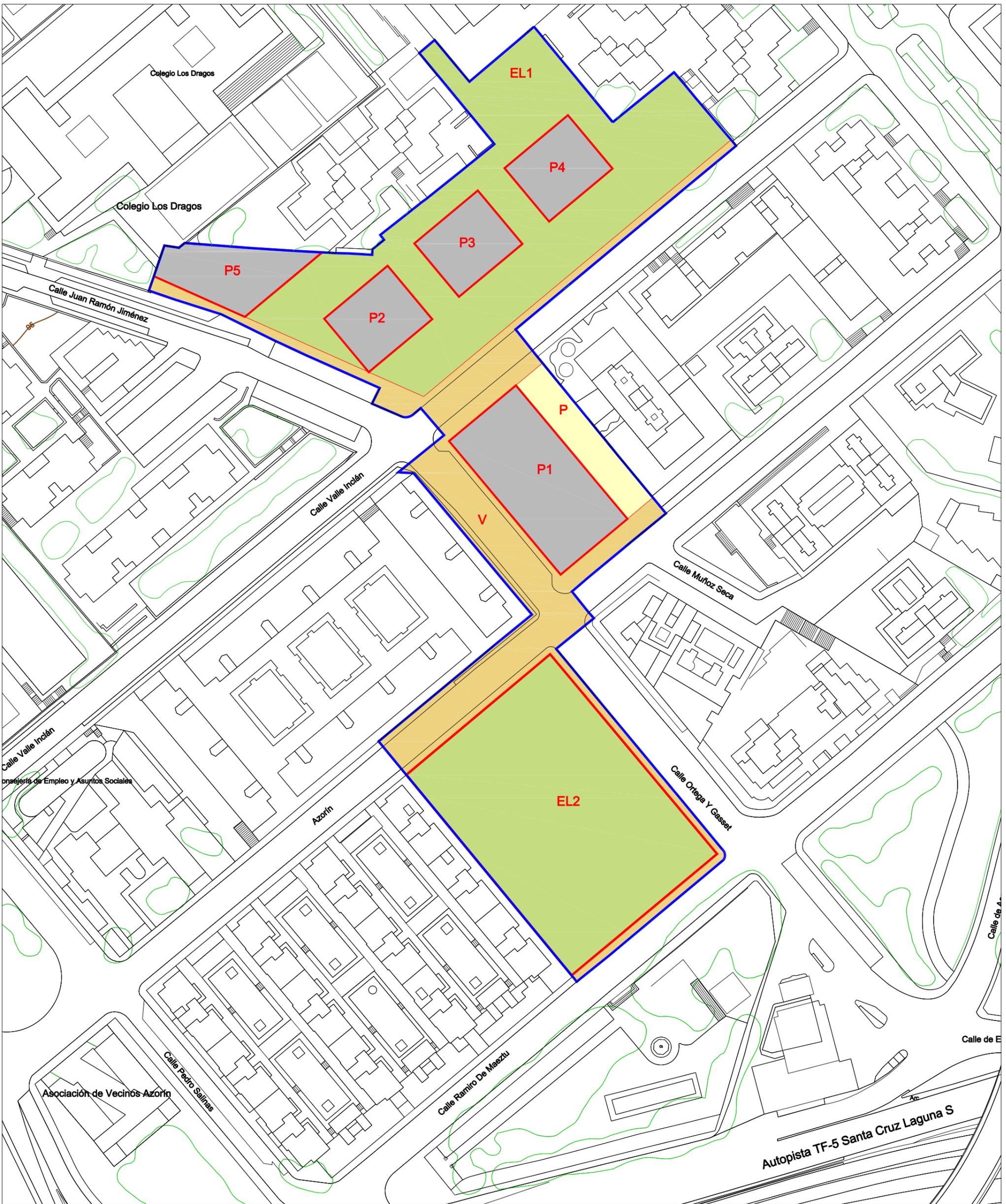




— AMBITO TERRITORIAL CONCRETO.
 SUJETO A SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE
 SANTA CRUZ DE TENERIFE.
 SUP: 15.378 m²

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.



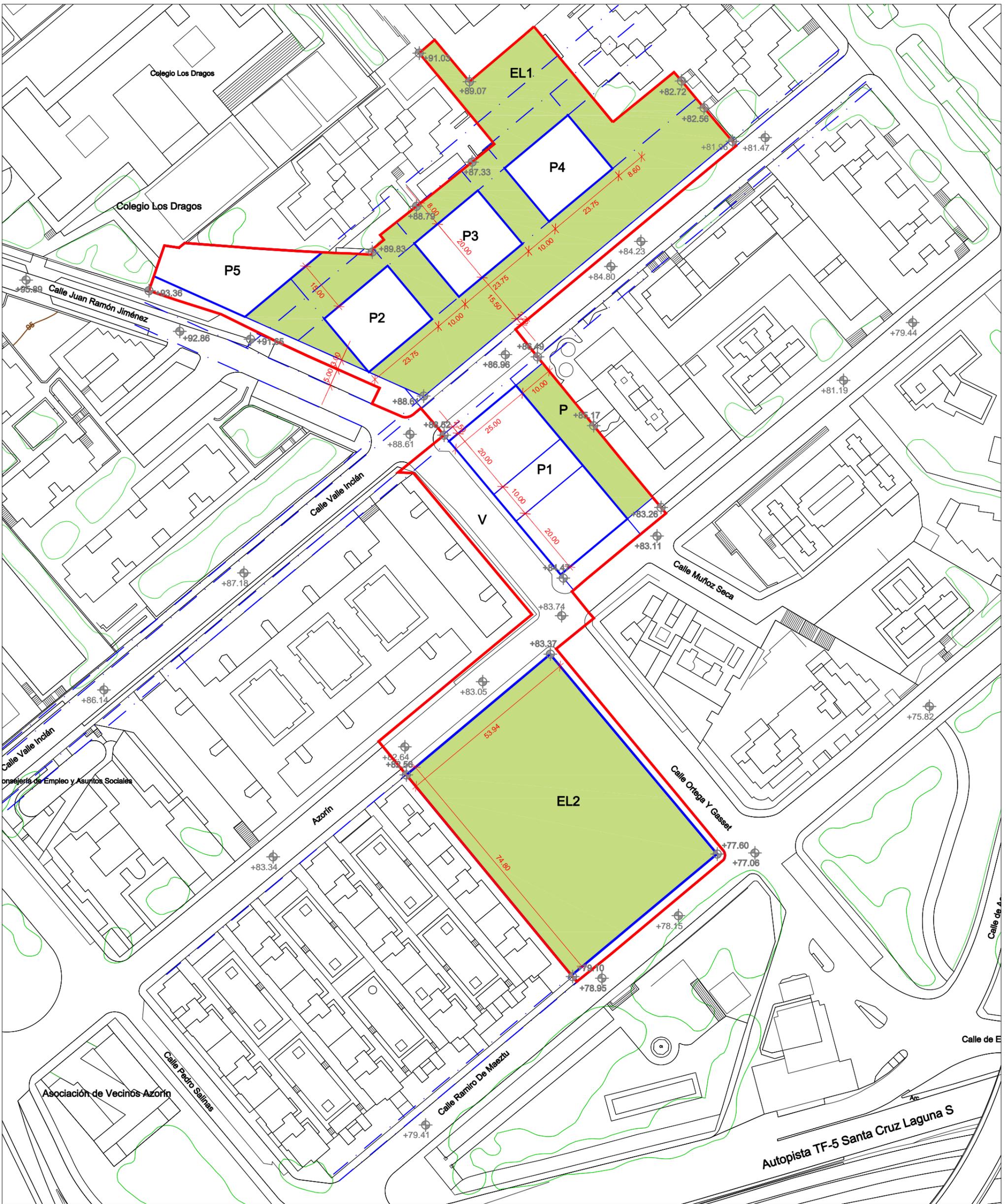


	SUP. (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)
PARCELA 1	1.250	3.265,46
PARCELA 2	475	
PARCELA 3	475	
PARCELA 4	475	
PARCELA 5	590,46	

	SUP. (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)
ESPACIO LIBRE 1	4.450,75	8.501,40
ESPACIO LIBRE 2	4.050,65	
VIARIO	3.123,52	3.611,14
PEATONAL	487,62	

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





— AMBITO DE LA ORDENACIÓN

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN DE MANZANA
- ALINEACIÓN DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- ALINEACIÓN INTERIOR. PATIO DE MANZANA

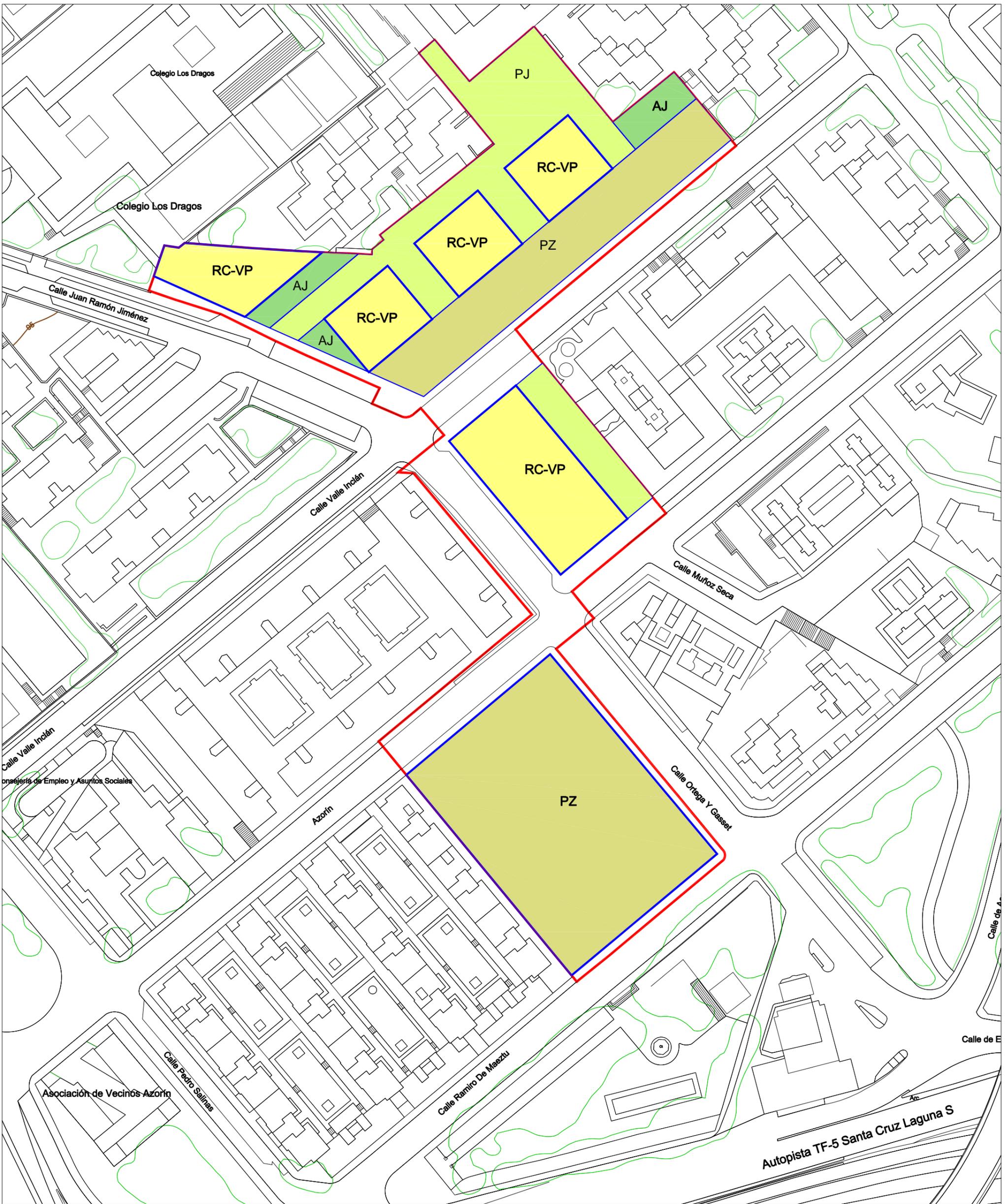
RASANTES

⊕ +0,00 RASANTE



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.



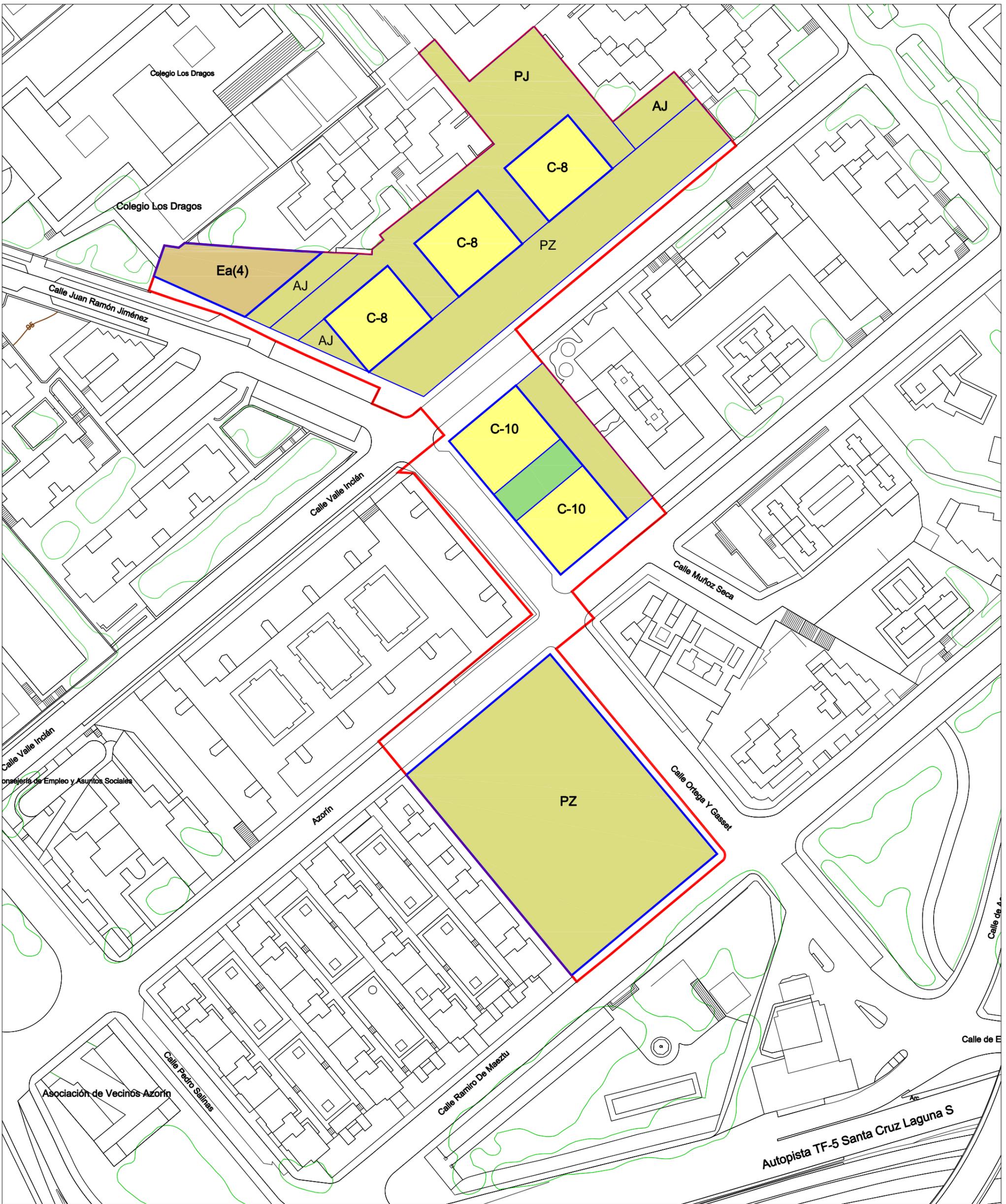


- **AMBITO DE LA ORDENACIÓN**
- **ALINEACIÓN DE MANZANA**
- **LÍNEA DE CAMBIO DE USO**
- RESIDENCIAL**
RC-VP **COLECTIVA VP**
- ESPACIOS LIBRES**
PZ **PLAZAS**
AJ **AREAS AJARDINADAS**
PJ **PASEO / PEATONAL / JARDIN**



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.





- **AMBITO DE LA ORDENACIÓN**
- **ALINEACIÓN DE MANZANA**
- **LÍNEA DE CAMBIO DE TIPOLOGIA**

- TIPOLOGIAS**
- C-nº** EDIFICACIÓN CERRADA x Plantas
 - Ea(4)** EDIFICACIÓN ABIERTA E Grado nº
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO EN PATIO DE MANZANA SINGULAR**

- TIPOS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**
- PZ** PLAZAS
 - AJ** AREAS AJARDINADAS
 - PJ** PLAZAS / JARDIN



SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN.
 ÁMBITO TERRITORIAL CONCRETO DE GLADIOLOS-GARCÍA ESCÁMEZ. AREA LOS GLADIOLOS. SUBAREA 3
 Grupos de Viviendas de Nº Sra. de La Candelaria y Jose Antonio, calles Miguel Hernández y Plaza Joaquín Amigó de Lara. Santa Cruz de Tenerife.

